



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PLAN LOCAL D'URBANISME MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

Approuvé le 15-11-2005 (Contrôle de légalité le 19-12-2005)

REGLEMENT ECRIT

Déclaration d'utilité publique emportant mise en comptabilité du PLU
dans le cadre du projet de déviation de la RD 746 - 6/12/2019

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	19
CHAPITRE .1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA	20
CHAPITRE .2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB	30
CHAPITRE .3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC	41
CHAPITRE .4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE	51
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UF	59
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE ULa	66
TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	72
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU	73
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU L	86
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU	93
TITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE	99
TITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE	109
TITRE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES	118
TITRE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES	121

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

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

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'aménagements arrêtées par le Conseil Municipal.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme :

- La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction
- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
 - b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules;
 - d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

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.

2.3 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

2.4 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.5 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Les annexes ne sont autorisées que sur l'unité foncière sur laquelle est déjà édifiée la construction principale, en aucun cas sur un terrain nu.
- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE 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 aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment 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 salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment 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 ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être 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 ».

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

- 2 Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'Article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme : "*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.*"

Les Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

- 3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu:

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;

- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- j) Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

3.4. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, le code du patrimoine stipule :

« 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 au 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 63 518 -44035 Nantes Cedex 1- tel : 02 40 14 23 30 »

Le livre V titre II du code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi une consultation systématique des Services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les création de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédées d'une étude d'impact en application de l'article L122-2 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9,621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n°2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi une redevance d'archéologie préventive est due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet. Tout dépôt et demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol pourrait recevoir de la part du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie, au titre du code du patrimoine, une prescription de conservation du site.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1 **Les zones urbaines U** : Peuvent être classées zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».
- Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

La zone UB comprend également un secteur UBa où il n'est pas prévu de réaliser d'assainissement collectif.

- La zone UC correspond aux villages de Journée et de Dissais où il est prévu de conforter l'habitat uniquement. Le paysage urbain de la zone UC est composite : mélangeant des îlots denses d'architecture traditionnelle et des îlots diffus en périphérie.
- La zone UE est destinée à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.
- La zone UF est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

2 **Les zones à urbaniser A.U** : Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1 A.U. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1 AU comprend X secteurs :

- Le secteur 1 AUa de Saint André et le secteur 1 AUd de Dissais, à vocation exclusive d'habitat où des prescriptions d'aménagements particulières sont préconisés pour tenir compte de la sensibilité paysagère de ces deux sites et où seules les constructions à usage d'habitation sont admises.
- Le secteur 1 AUj de Journée qui se différencie de la zone 1 AU par le fait qu'il a également exclusivement une vocation d'habitat et qu'il ne sera pas raccordé au réseau collectif d'assainissement
- La zone A.U.L. est une zone à urbaniser destinée à l'accueil des hébergements touristiques, ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à ce type d'activité.

- La zone 2 AU. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Elle comprend en outre deux secteurs :

- Le secteur 2AUe à vocation identique à celle de la zone UE,
- Le secteur 2AUf à vocation identique à celle de la zone UF.

- 3 **Les zones agricoles A** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend deux secteurs :

Le secteur Av 1, qui correspond aux terres à fortes potentialités agronomiques comme terres viticoles et qu'il convient de protéger de tout autre mode d'occupation et où l'implantation des constructions est donc limitée.

Le secteur Av 2, qui correspond aux terres à fortes potentialités agronomiques comme terres viticoles, possédant également un enjeu important sur le plan paysager, et qu'il convient de protéger de tout autre mode d'occupation et où l'implantation des constructions est donc interdite.

- 4 **Les zones naturelles et forestières N** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone naturelle comprend deux secteurs :

- Le secteur NL, qui correspond aux abords du Lay au cœur de l'agglomération et à la coulée verte du Bois des Tours, espaces naturels ouverts ou destinés à être ouverts au public.
- Le secteur Nh qui correspond aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et dans la mesure où elles conservent l'unité architecturale existante.

5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

7 Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU 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. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 421.2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

ARTICLE 5 RAPPELS

Constructions exonérées, ou soumises à déclaration préalable.

Article R 421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R 421-2 : **Sont dispensées de toute formalité** au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- i. Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- ii. Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- iii. Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- iv. Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- v. Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- vi. Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- vii. Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- viii. Le mobilier urbain ;
- ix. Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3 : Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-5 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-9 : En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une **déclaration préalable**, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-12 : Doit être précédée d'une **déclaration préalable l'édification d'une clôture** située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage

Les occupations du sol soumises à permis d'aménager

Article R 421-19 : Doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager** :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral n°01.DDE.220 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant les routes nationales et autoroutes, compte tenu du passage sur son territoire de la RD 746.

En application de l'arrêté susvisé, le périmètre des secteurs affectés par le bruit figure à titre d'information sur les documents graphiques du PLU et l'arrêté préfectoral figure en document annexe.

TITRE 2

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE .1
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est un secteur déjà urbanisé. Elle englobe le centre traditionnel et ses « faubourgs ».

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U.: constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises dans l'article UA2.
- 1.4 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes, sur des terrains non bâtis.

Article UA 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UA-2.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve:

Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....

Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.

- 2.4 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.6 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, à condition d'être assuré dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UA 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Sans objet

Article UA 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3. EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux et équipements scolaires

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 5 m.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; afin de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble, la construction est autorisée au même alignement que l'existant.
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; l'implantation à l'alignement pourra n'être admise que sur une seule des voies à condition de ne pas rompre l'unité architecturale de l'ensemble ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; le recul minimum par rapport l'alignement de la voie devra alors être égal ou supérieur à 3m.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe à la construction principale ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Les constructions seront édifiées soit à l'appui des limites séparatives soit en retrait au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m..

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres, et qu'elle ne permet donc pas une bonne économie de la construction; dans ce cas, un retrait par rapport à l'une des limites séparatives latéral d'au moins 3 m est admis ;
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 2 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.
- Lorsque le projet concerne une annexe ; à condition qu'elle soit implantée en retrait de la construction par rapport à l'alignement sur voie ; dans ce cas :
 - soit l'annexe est implantée en retrait ;
 - soit l'annexe est implantée en limite séparative ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble.

Une distance d'au moins 2 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou bien 2 niveaux et demi, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif pourra être supérieure pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations est fixée à 3.50 m à l'égout du toit.

Article UA 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Au-delà d'une emprise au sol de 15 m², les constructions annexes devront être réalisées en harmonie, tant sur le plan architectural que des matériaux et des teintes, avec la construction principale.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures seront soit :
 - constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et leur hauteur sera limitée à 1.50 mètres où identique à la hauteur du mur qu'elles prolongent. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.
 - Constituées d'une haie vive.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres de hauteur.

Article UA 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation, y compris changement d'affectation:

Une place de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau:

Une place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente, au delà de 350 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UA 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .2
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

La zone UB comprend des parcelles non encore desservies par l'assainissement collectif, mais qui le seront dans le cadre du présent PLU, conformément au zonage d'assainissement joint en annexe. Elle comprend également un secteur **UBa** où il n'est pas prévu de réaliser d'assainissement collectif.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises à l'article UB2.
- 1.4 La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.6 L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 Le stationnement de caravanes, sur des terrains non bâtis.

Article UB 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UB et secteur UBa

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UA-2.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

- 2.4 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.6 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UB 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

En zone UB et secteur UBa

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

En zone UB et secteur UBa

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article UB 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

En zone UB et secteur UBa

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En zone UB

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement futur au réseau séparatif doit être prévu lors de la construction.

Une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un système d'assainissement adapté à la parcelle et au projet devra être réalisée par le pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En secteur UBa

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un système d'assainissement adapté à la parcelle et au projet devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

En zone UB et secteur UBa

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

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

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

En zone UB et secteur UBa

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UB

- Aucune règle particulière n'est prescrite lorsque le projet de construction est raccordable au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence d'assainissement collectif, et pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

En secteur UBa

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

Article UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UB et secteur UBa

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas une implantation dans le même alignement que la construction existante pourra être exigé.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe qui n'excède pas 2.5 mètres de hauteur à l'égout.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives;

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, latérales ou non, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble.

Une distance d'au moins 2 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UB 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UB 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif pourra être supérieure pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 3.20 mètres à l'égout du toit.

Article UB 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Au-delà d'une emprise au sol de 15 m², les constructions annexes devront être réalisées en harmonie, tant sur le plan architectural que des matériaux et des teintes, avec la construction principale.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article UB6, les clôtures seront soit :
 - Constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou agglomérées enduits) et leur hauteur sera limitée à 1,00 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres,
 - Constituées d'une haie vive
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
- Les clôtures végétales seront réalisées avec des espèces en mélange.

Article UB 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.

4. Constructions à usage commercial:

Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente, au delà de 350 m².

5. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UB 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces végétales dont la liste est présentée en annexe. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Article UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .3
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UC correspond aux villages de Journée et de Dissais où il est prévu de conforter l'habitat uniquement. Le paysage urbain de la zone UC est composite : mélangeant des îlots denses d'architecture traditionnelle et des îlots diffus en périphérie.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.
- 1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement exceptées celles admises à l'article UB2.

- 1.4 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes, sur des terrains non bâtis,

Article UC 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature, et notamment les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureau et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA-1 et sous réserve des autres dispositions de l'article UC-2.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 2.4 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UB- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.6 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article UC 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;**

3.1 Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

**Article UC 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,**

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En zone UC

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un système d'assainissement adapté à la parcelle et au projet devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UC 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

Article UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas une implantation dans le même alignement que la construction existante pourra être exigé ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe dont la hauteur n'excède pas 2.5 mètres à l'égout.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives;

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, latérales ou non, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble.

Une distance d'au moins 2 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UC 9. EMPRISE AU SOL

Excepté en cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pour lesquelles aucune règle particulière n'est prescrite, l'emprise au sol des constructions nouvelles portant sur des terrains nus ne pourra excéder 40 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

Article UC 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif pourra être supérieure pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 3.20 mètres à l'égout du toit.

Article UC 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Au-delà d'une emprise au sol de 15 m², les constructions annexes devront être réalisées en harmonie, tant sur le plan architectural que des matériaux et des teintes, avec la construction principale.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements, ... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article UC-6 (soit 5 mètres minimum), lorsqu'elles sont minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), leur hauteur sera limitée à 1.00 mètres. Toutefois, une hauteur et un traitement différents pourront être autorisés pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant.

Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
- Les clôtures végétales seront réalisées avec des espèces en mélange prises dans la liste des végétaux mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UC 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UC 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces végétales dont la liste est présentée en annexe. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Article UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE .4
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, ainsi que des établissements à caractère social du type hébergement pour personnes âgées et des logements sociaux en général.

Elle comprend un secteur UEa situé dans le prolongement du Bois des Tours qui dispose d'un règlement spécifique en application des dispositions de la loi Barnier le long de la RD 746.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UE et en secteur UEa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, et notamment :

- 1.1 Les constructions d'habitation en dehors des logements de fonctions admis à l'article UE2,

- 1.2 les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale ;
- 1.3 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- 1.4 les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

Article UE 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UE et en secteur UEa

- 2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'accueil des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, des établissements à caractère social du type hébergements pour personnes âgées et des logements sociaux en général ;
- 2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eaux usées et eaux pluviales, eau potable, électricité, voirie ...).
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation :
 - à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- 2.6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Article ULa 4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

I - Accès

En zone UE et en secteur UEa

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

En secteur UEa

Cependant aucun accès direct sur la RD 746 ne sera admis.

II - Voirie

Sans objet.

Article UE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En zone UE

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur UEa

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UE

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;
- lorsque le projet de construction concerne un bâtiment rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux, il pourra être implanté à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

En secteur UEa

Implantations par rapport à la RD 746

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 746.

Les équipements et installations (tels que stationnements, équipements publics ou d'intérêt collectif...) ne sont soumis à aucune règle particulière dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration paysagère sous forme de plantation où à travers le choix des matériaux utilisés.

Implantations par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Article UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UE 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou bien 2 niveaux et demi, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article UE 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement..

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

Les bâtiments

Une cohérence architecturale devra être recherchée entre les bâtiments à travers les volumes, leur implantation, à travers la simplicité des matériaux de parement (béton, bardage métallique, verre), le choix des couleurs (couleurs mates, non réfléchissantes, et non vives).

Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Elles seront de couleurs mates et non réfléchissantes.

Les clôtures minérales opaques sont interdites.

Article UE 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.

2. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UE 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il sera exigé l'aménagement d'espaces commun sous forme d'espaces libres et/ou d'espaces verts sur au moins 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONEUF

ZONE UF

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UF est destinée à l'accueil des activités économiques : industries, services, commerces, artisanat.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment, aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article UF 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Toutes constructions à usage d'habitation,
- 1.2 les constructions liées aux activités agricoles,
- 1.3 le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- 1.4 les terrains aménagés pour le camping et caravaning, les mobil homes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.5 l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Article UF 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exercice des activités économiques : industrie, services, artisanat.
- 2.2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général à condition d'être nécessaires au fonctionnement des établissements et de la zone.
- 2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) et les infrastructures et superstructures associées.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- 2.6 Les hôtels et les restaurants

Article UF 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

Sans objet

Article UF 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article UF 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques du terrain (naturel du sol, surface) devront permettre le cas échéant la réalisation d'un dispositif de pré-traitement des eaux résiduaires industrielles.

Article UF 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies à grand débit pourront être implantés à l'alignement..

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UF 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m..

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article UF 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives peuvent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 5 mètres.

Article UF 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Article UF 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 15 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

Article UF 11. ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures minérales opaques sont interdites en façade sur voies et emprises publiques. Elles seront constituées d'un grillage soudé.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Les végétaux employés en clôture devront être des espèces autochtones en mélange (3 espèces au moins).

Article UF 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.
2. Constructions à usage industriel et/ou artisanal :
Une place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N. construite.
3. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
4. Modalités d'application :

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au premier

et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article UF 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

Les aires de stockage extérieures devront être clôturées d'une haie.

Article UF 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE ULa

ZONE ULa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone ULa est destinée à l'accueil des établissements culturels, d'animation et d'hébergement touristique, ainsi qu'aux constructions annexes liées à ces activités.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Article ULa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et notamment les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'hébergement touristique en dehors des constructions annexes définis dans l'article ULa2.

Article ULa 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.
- 2.3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.4 Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 15 novembre 2005, sous réserve que cette extension ne porte pas

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et qu'elle soit réalisée en harmonie avec le cadre bâti et paysager existant.

- 2.5 Les constructions annexes à usage technique tel que : local destiné au stockage du matériel d'entretien, serre d'exposition, sanitaires dans la limite des emprises au sol et de hauteur définies ci-après :
- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc 200 m² – 3 m à l'égout
 - serre d'exposition 200 m² – 2 m à l'égout
 - sanitaires en vue de l'accueil du public 12 m² – 2 m à l'égout
- 2.6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.7 Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (2005) en vue d'y créer des hébergements touristiques, des logements, ou des locaux d'animation et d'accueil.

Article ULa 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

I - Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

Cependant aucun accès direct sur la RD 746 ne sera admis.

II - Voirie

Sans objet.

Article ULa 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article ULa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article ULa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantations par rapport à la RD 746

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 746.

Implantations par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Article ULa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5m.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...).

Article ULa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article ULa 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles admises dans la zone est de 412 m² répartis comme suit :

- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc 200 m²
- serre d'exposition 200 m²
- sanitaires en vue de l'accueil du public 12 m²

Article ULa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est définie comme suit :

- local destiné au stockage du matériel d'entretien du parc : 3 m à l'égout
- serre d'exposition : 2 m à l'égout
- sanitaires en vue de l'accueil du public : 2 m à l'égout

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère du bâtiment concerné.

Article ULa 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple et cohérente avec l'environnement du château et de son parc et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être en accord avec ceux du château.

Article ULa 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain concerné par le projet.

Article ULa 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article ULa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 3

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1 A.U. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement .et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées **soit** lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation conformément aux orientations d'aménagement

La zone 1 AU comprend X secteurs :

Le secteur **1 AUa** de Saint André et le secteur **1 AUd** de Dissais, à vocation exclusive d'habitat où des prescriptions d'aménagements particulières sont préconisés pour tenir compte de la sensibilité paysagère de ces deux sites et où seules les constructions à usage d'habitation sont admises.

Le secteur **1 AUj** de Journée qui se différencie de la zone **1 AU** par le fait qu'il a également exclusivement une vocation d'habitat et qu'il ne sera pas raccordé au réseau collectif d'assainissement

Le secteur **1 AUe** de la Ponnes des Noues destiné à accueillir des équipements publics identiques à ceux de la zone UE.

Article 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone 1 AU

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts non liés à une activité de vente existante sur place.

- 1.3 les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées dans l'article UA2.
- 1.4 la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 le stationnement de caravanes, sur des terrains non bâtis.

En secteur 1 AUa et 1 AUd et 1 AUj

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.8 Les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou industrielle.
- 1.9 La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 1.10 L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.11 L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.12 Le stationnement de caravanes, sur des terrains non bâtis.

Article 1 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1 AU

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature sous forme d'opérations groupées conformes aux orientations d'aménagement, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1AU-1.

- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve:
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2.3 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article 1AU- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

En secteur 1 AUa, 1 AUd et 1 AUj

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.5 Toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux habitations et à leurs annexes, sous forme d'opérations groupées conformes aux orientations d'aménagement et notamment en termes de répartition entre habitat individuel et habitat groupé ;
- 2.6 Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de commerces, et de services.
- 2.7 Les installations et travaux divers autres que ceux interdits à l'article UA- 1. Sont notamment admis : les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 2.8 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.9 Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- 2.10 Le stationnement de caravanes, quelque en soit la durée, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.2 Voirie

En zone 1 AU et en tous secteurs

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 à créer devront au minimum respecter les principes d'accroche, de sécurité et de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les voiries existantes de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les continuités piétonnes à créer devront au minimum respecter les principes d'accroche et de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement, et avoir une emprise minimum respective de 2 m, non comprises les emprises nécessaires aux plantations riveraine mentionnée ou non dans les orientations d'aménagement. Aucune emprise n'est exigée en cas de maintien d'un chemin existant.

En zone 1 AU et en secteur 1 AU a et 1 AUj

Les voies de desserte principales mentionnées dans les orientations d'aménagement auront une largeur de 5 m minimum de chaussée.

En secteur 1 AU d

Les voies de desserte principales mentionnées dans les orientations d'aménagement auront une largeur de 4 m minimum de chaussée.

Article 1 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

Les réseaux à créer devront au minimum respecter les principes de continuités mentionnées dans les orientations d'aménagement et ce jusqu'aux limites extérieures des terrains d'assiette de l'opération. Si l'aménagement est réalisé par tranche, chaque tranche devra être conçue de façon à ce que la tranche suivante puisse être directement raccordée sur les réseaux existants de la tranche précédente, assurant ainsi la continuité.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

En zone 1 AU et secteur 1 AUa

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En secteur 1 AUd et 1 AUj

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement futur au réseau séparatif doit être prévu lors de la construction.

Une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un système d'assainissement adapté à la parcelle et au projet devra être réalisée par le pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article 1 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone 1 AU et en tous secteurs

Aucune règle particulière n'est imposée pour les logements sociaux.

Un minimum de 10 000 m² de superficie aménagée est exigé par opération.

En outre, en secteur 1 AU d et 1 AU j

En l'absence d'assainissement collectif, et pour être constructible, les terrains issus de l'opération d'ensemble destinés à la construction doit avoir une superficie minimum de 1000m² par logement pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement et notamment pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome performant.

Article 1 AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs 1 AUa et 1 AUj

Les constructions et installations doivent respecter les reculs de 10 m minimum mentionnés sur les documents graphiques.

Les constructions doivent en outre être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des autres voies et places à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

En zone 1 AU et en secteur 1 AUd

Les constructions et installations doivent respecter les reculs de 10 m minimum mentionnés sur les documents graphiques.

Les constructions doivent en outre être édifiées soit à l'alignement des autres voies et places à créer, soit en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des autres voies et places à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 1 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent respecter les reculs de 10 m minimum mentionnés sur les documents graphiques.

Pour les autres limites séparatives donnant sur voie, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans être inférieure à 3m.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

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

Une distance d'au moins 2 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1 AU 9. EMPRISE AU SOL

En zone 1 AU et secteur 1 AU j

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale par lots constructibles.

En secteurs 1 AU a et 1 AU d

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale par lots constructibles.

Article 1 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1 AU et en secteurs 1 AU d et 1 AU j

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux, les combles pouvant être aménagés.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif pourra être supérieure pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 3.20 mètres à l'égout du toit.

En secteur 1 AU a

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 3,20 mètres ou 1 niveau par rapport à la cote du terrain naturel, les combles pouvant être aménagés.

Les sous-sols sont admis et seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article 1 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes vives sont notamment proscrites.

2. Toitures

En zone 1 AU et secteurs 1 AU a et 1 AU j

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

En secteur 1 AU d

Les toitures doivent avoir deux versants principaux et être réalisées en tuile canal en usage dans la région. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle à l'axe de la voie publique.

En outre les ouvertures pratiquées sous forme de châssis de toits, de lucarne,... devront être installés sur le versant de toiture non visible de la voie publique.

Les éléments de décors (corniche, lucarne, souche de cheminée, faîtage traditionnel, zinguerie...) doivent être conformes avec ceux traditionnellement utilisés sur la commune de Dissais.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

En zone 1 AU

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 1 AU 6, les clôtures seront soit :
 - Constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou agglomérées enduits) et leur hauteur sera limitée à 1,00 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres,
 - Constituées d'une haie vive
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
- Les clôtures végétales seront réalisées avec des espèces en mélange.

En secteurs 1 AU a et 1 AU j

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 1 AU 6, les clôtures seront soit :
 - Constituées d'un mur bahut (pierres de pays appareillées ou agglomérées enduits) et leur hauteur sera limitée à 1,00 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres,
 - Constituées d'une haie vive
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
- Les clôtures végétales seront réalisées avec des espèces en mélange.

En secteur 1 AU d

- En façade sur rue et dans la marge de recul définie à l'article 1 AU 6 (soit 5 mètres minimum), la hauteur totale des clôture est limitée à 1.50 m. Elles seront réalisées :

- Soit en pierres de pays appareillées, éventuellement surmontée d'une grille simple ou travaillée ;
 - Soit en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1.00m, éventuellement surmontée d'une grille simple ou travaillée et/ou doublé d'une haie vive. Les éléments de décors tels que piliers, faîtages, parements,...devront être d'un style simple conforme à l'environnement existant de la commune de Dissais.
 - Soit exclusivement végétale sous forme d'une haie taillée.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres et elles seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage de teinte neutre, côté parcelle privée, les haies vives ainsi constituées utilisant des espèces en mélange prises dans la liste des végétaux mentionnées en annexe du présent règlement.

Article 1 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.
4. Constructions à usage commercial:
Une surface de stationnement par 60m² de surface de vente, au delà de 350 m².
5. Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N. construite.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application:

Article 123-1-2 : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement public dans les opérations d'ensemble à usage d'habitat individuel :

Chaque opération devra prévoir en plus des stationnements privatifs exigés pour les habitations individuelles des aires de stationnement publics à raison d'une place par logement.

Article 1 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage ou défrichage des autres éléments végétaux inventoriés au PLU sous forme de têtards est soumis à demande d'autorisation préalable du Maire.

Les espaces naturels non constructibles mentionnés dans les orientations d'aménagement comme « espaces verts, espaces publics, zone naturelle d'intérêt paysager, zone naturelle à préserver,... » doivent être aménagés en espaces ouverts au public : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des continuités piétonnes vers les zones bâties devront y être réalisées permettant d'assurer les principes de continuités affichées dans les orientations d'aménagement, ainsi que des aires de jeux, et espaces publics.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Dans les zones 1 AU pour lesquelles les orientations d'aménagement ne localisent pas d'espace naturel à préserver et à ouvrir au public, ou de marge de recul non constructible et à paysager, il est exigé de réserver 10% minimum de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

Article 1 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU L

ZONE AU L

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A.U.L. est une zone à urbaniser destinée à l'accueil des hébergements touristiques, ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à ce type d'activité.

Les constructions y sont autorisées **soit** lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve d'une bonne intégration des constructions et installations à l'environnement et au paysage.

Article AU L- 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à la réalisation des hébergements touristiques, ainsi que les équipements et installations liés et nécessaires à ce type d'activité et notamment :

- 1.1 Les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 1.3 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 Les Hébergements Légers de Loisirs (HLL)

Article AU L- 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions et équipements publics à vocation sportive, culturelle et de loisirs liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 2.2 Les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 2.3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des équipements.

- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité).
- 2.5 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2.6 Les extensions des constructions existantes.

Article AU L- 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptés à l'opération de façon à satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères,... ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

D'une manière générale, les voies automobiles à créer auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Article AU L- 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront être conformes à la loi sur l'eau et donc prévoir les unités de traitement et de rétention nécessaires.

4.3 EDF, téléphone, télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article AU L- 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AU L- 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Article AU L- 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, sur un seul coté,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans être inférieure à 3 m.

Aucune règle particulière n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article AU L- 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article AU L- 9. EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article AU L- 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article AU L- 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions doivent être réalisées :

- en tuiles « tiges de botte » en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. La pente sera de 25° maximum.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments sur une surface maximum de 20% de la superficie totale du bâtiment.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

- Lorsqu'elles sont minérales ou opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), leur hauteur sera limitée à 1.00 mètres. Toutefois, une hauteur et un traitement différents pourront être autorisés pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant.

Elles pourront être surmontées d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

Article AU L- 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article AU L- 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sauf en cas de projet d'une grande richesse sur le plan de la conception paysagère, les espèces végétales admises sont les espèces autochtones. Les espèces végétales employées en haies seront implantées en mélange.

Il est exigé de réserver 20 % de la superficie totale de l'opération à la réalisation d'un espace public ou/et espace vert en dehors des voies de circulation automobile, piétonnes et cyclistes.

Article AU L- 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 2 AU

ZONE 2 AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2 AU. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

La zone 2 AU ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- ◆ la révision du P.L.U.,
- ◆ la modification du P.L.U.,

La vocation de la zone 2AU est identique à celle de la zone 1AU. Elle comprend en outre un secteur :

- Le secteur 2AUf à vocation identique à celle de la zoneUF.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Article 2 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU2.

Article 2 AU 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation ultérieure du site à des fins urbaines :

- 2.1 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (assainissement, eau potable, électricité ...) et les infrastructures et superstructures associées, ou les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des établissements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.2 L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les constructions annexes liées à ces constructions dans le respect des conditions définies par le règlement de la zone UB, et à conditions que les constructions annexes soient implantées à moins de 10 m de la construction principale.

Article 2 AU 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article 2 AU 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.2 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.3 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3 EDF, Téléphone, Télédiffusion

Sans objet

Article 2 AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des voies et des places.

Des implantations autres pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place:

- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

Article 2 AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative sur un seul côté,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans être inférieure à 3m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants:

- lorsque la construction concerne une annexe de la construction principale : dans ce cas, la construction peut être réalisée en appui sur une limite séparative latérale et sur une limite de fond de parcelle.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; dans ce cas, l'extension pourra conserver le recul initial sans le réduire ;

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, réseaux divers,...)

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

Une distance d'au moins 2 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 2 AU 9. EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 2 AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif pourra être supérieure pour tenir compte d'impératifs particuliers justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article 2 AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Article 2 AU 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Article 2 AU 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 2 AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

TITRE 4

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE
AGRICOLE**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme précise que : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

La zone A comprend deux secteurs :

Le secteur **Av 1**, qui correspond aux terres à fortes potentialités agronomiques comme terres viticoles et qu'il convient de protéger de tout autre mode d'occupation et où l'implantation des constructions est donc limitée.

Le secteur **Av 2**, qui correspond aux terres à fortes potentialités agronomiques comme terres viticoles, possédant également un enjeu important sur le plan paysager, et qu'il convient de protéger de tout autre mode d'occupation et où l'implantation des constructions est donc interdite.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A

Sont interdites les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Av1

Sont interdites, les constructions nouvelles, installations et occupations du sol, et notamment les logements de fonction, les locaux destinés à la vente sur place, ...

Exceptées, celles mentionnées à l'article 2 Av et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Av2

Sont interdites, toutes les constructions nouvelles, installations et occupations du sol,

Exceptées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exercice des exploitations agricoles.
- 2.2 Les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles liées et accessoires à l'exploitation et notamment : les établissements de stockage, de transformation, de vente directe, le camping à la ferme, les activités agro-touristiques, les gîtes ruraux...
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, et sous réserve que ces constructions à usage d'habitation soient implantées à 200 m maximum des bâtiments principaux d'exploitation ou en continuité immédiate de l'îlot d'habitation existant le plus proche des bâtiments principaux d'exploitation.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés et nécessaires à des aménagements liés à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.5 Les gîtes ruraux admis dans la zone A doivent résulter soit d'une transformation d'un logement existant, soit d'un changement de destination de bâtiments traditionnels d'intérêt architectural et patrimonial, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.
- 2.6 Les constructions annexes aux habitations admises dans la zone à condition d'être implantées sur la même unité foncière et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m.
- 2.7 Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'accueil des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures et superstructures associées.
- 2.8 Les travaux d'aménagement d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

En secteur Av 1

- 2.9 Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures et superstructures associées.
- 2.10 Les constructions et installations liées et nécessaires à la transformation et au stockage dans le cadre de l'activité viticole, à condition d'être implantées à moins de 100m des limites externes de la zone Av.
- 2.11 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés et nécessaires à des aménagements liés à l'activité viticole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Av 2

- 2.12 Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.13 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés et nécessaires à des aménagements liés à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

3.1. Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Sans objet

Article A 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

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

4.3. EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 746 75 mètres
- Cette interdiction ne s'applique pas
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles.
 - aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- RD 25 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

- Autres voies: 15 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 5 mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises uniquement dans le cas où l'extension résulte d'une mise aux normes sur le plan sanitaire, notamment si elle garantit une diminution des gênes et des nuisances pour les riverains.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...).

En secteur Av 1

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives sans excéder 100 m par rapport aux limites de la zone AV.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut imposée entre bâtiments non contigus.

Article A 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant.

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien R+1 niveau.

La hauteur des bâtiments agricole et ouvrages techniques autorisés dans la zone n'est pas réglementée.

Article A 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe et agricole devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant, et notamment se référer à la liste des végétaux figurant en annexe.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements,... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

2. Toitures

Sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les toitures des volumes principaux des habitations doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Sous réserve du respect des dispositions de l'article A11 – 1, aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments d'exploitation agricole.

3. Clôtures

- Les clôtures seront exclusivement végétales, utilisant des espèces végétales locales en mélange, mentionnées dans la liste des végétaux jointe en annexe. Elles seront éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois, un traitement différent pourra être autorisé pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, et notamment une clôture minérale en façade, lorsqu'elle s'inscrit en continuité d'un ensemble d'intérêt patrimonial et architectural.

Article A 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 5

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE
NATURELLE**

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle peut recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend deux secteurs :

- Le secteur NL, qui correspond aux abords du Lay au cœur de l'agglomération et à la coulée verte du Bois des Tours, espaces naturels ouverts ou destinés à être ouverts au public.
- Le secteur Nh qui correspond aux zones bâties des zones A et N où l'évolution des constructions existantes est permises, ainsi que des constructions nouvelles d'annexes, dans la mesure où elles n'apportent pas de gêne aux exploitations agricoles et dans la mesure où elles conservent l'unité architecturale existante.

Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (*parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol*), l'édification des clôtures, sont soumis à autorisation.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs identifiés comme site archéologique dans les plans de zonage, la réglementation sur l'archéologie s'applique. Elle prévoit notamment que toute opération de travaux ou d'installation soumise au permis de construire ou au permis de démolir devra faire l'objet d'un avis préalable du conservateur régional de l'archéologie.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au PLU s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Et notamment aucune construction nouvelle n'est admise dans la zone Rouge définie par le PPRI (arrêté préfectoral du 18/02/05).

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées :

Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures et superstructures associées.

En secteur NL

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées :

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces dans les conditions définies à l'article N2, secteur NL

Ainsi que les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif.

En secteur Np

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées :

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la protection et à la mise en valeur du patrimoine architectural, et notamment les aires de stationnement ouvertes au public, les extensions des constructions existantes liées et nécessaires à la salubrité et à l'hygiène.

En secteur Nh

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et les installations exceptées :

- les extensions des constructions existantes,
- les annexes aux habitations existantes,

sous réserve des dispositions de l'article N2 – secteur Nh.

**Article N 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone N

- 2.1 Les équipements et installations techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement, station d'épuration,...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2.2 Les travaux d'aménagement d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.
- 2.3 Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans la zone, et notamment ceux nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2.4 Les démolitions sous réserve de ne concerner que les bâtiments modernes ne présentant pas de caractère architectural et ne présentant pas de lien avec les constructions d'origine.
- 2.5 Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans le secteur.
- 2.6 Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural existants à condition de ne pas altérer l'architecture et l'équilibre, au minimum, des ouvertures des façades et des toitures.

En secteur NL

- 2.7 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement, station d'épuration), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2.8 Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à l'ouverture au public de la coulée verte du Bois des Tours, des abords du Lay et de son patrimoine (tels que la réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, installations sanitaires, aires de pique nique, aires de jeux ,.),
- 2.9 La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b,.).
- 2.10 Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans le secteur.

En secteur Nh

- 2.11 Les exhaussements et affouillements nécessaires aux installations et activités autorisées dans le secteur.
- 2.12 Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue d'y créer un logement, sous réserve d'une emprise au sol minimum existante de 60 m².

- 2.13 Le changement de destination des bâtiments existants en annexe.
- 2.14 L'extension des habitations existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle, et sans création de logement supplémentaire.
- 2.15 Les constructions annexes nouvelles à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance de la construction principale inférieure à 20 m de celle-ci, et sous réserve qu'elles conservent l'unité architecturale existante.

Article N 3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 difficile 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Sans objet

Article N 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT,

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

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

4.4. EDF, Téléphone, Télédiffusion

Les réseaux EDF, téléphone et télédiffusion devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 746 75 mètres
- Cette interdiction ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles.
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- RD 25 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

- Autres voies: 15 mètres

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées en cas d'extension ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en appui sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour répondre aux impératifs techniques d'implantation d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éolienne, réseaux divers,...)

Article N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut imposée entre bâtiments non contigus.

Article N 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit rester en harmonie avec le cadre environnant, particulièrement en cas d'extension.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations doivent être réalisées :

- en tuiles « tiges de botte » en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. La pente sera de 25° maximum.
- La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - reconstruction après sinistre d'un bâtiment initialement couvert avec de l'ardoise,
 - extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
 - construction mitoyenne d'une construction existante couverte en ardoise.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente et utiliser un matériaux de teinte et d'aspect identique à la construction principale.

3. Clôtures

- En façade sur rue et en limite séparative, les clôtures seront exclusivement végétales, utilisant des espèces végétales en mélange, et rappelant le paysage environnant. Les espèces préconisées sont celles mentionnées en annexe du présent règlement. Elles seront éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois, un traitement différent pourra être autorisé pour conserver l'harmonie avec l'environnement existant, et notamment une clôture minérale en façade, lorsqu'elle s'inscrit en continuité d'un ensemble d'intérêt patrimonial et architectural.

Article N 12. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 6

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES
BOISES CLASSES**

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en Espaces Boisés Classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

Article 1 DISPOSITIONS GENERALES.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 N.A.

TITRE 7

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX
EMPLACEMENTS RESERVES**

EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU

Article 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-9, R 123-22 (2e alinéa) et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).