

Communauté de Communes du
Pays de La Chataigneraie (85)



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Dossier d'approbation

Prescrit, le 31 janvier 2018

Arrêté le 16 mars 2023, Approuvé le 11 avril 2024

Chemise n°5b : Pièces écrites



Vu pour être annexé à la délibération,

Monsieur le Président,

V. Jossé



REGLEMENT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat,
prescrite le 31 janvier 2018, arrêtée le 16 mars 2023

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 11 avril 2024

SOMMAIRE

Sommaire	2
Processus à suivre pour les porteurs de projet	5
Préambule	6
Lexique	8
Dispositions générales liées aux inscriptions graphiques du règlement graphique	13
<i>Éléments de patrimoine : identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>13</i>
<i>Éléments de paysage et de continuités : identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>16</i>
<i>Changements de destination : au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>18</i>
<i>Linéaires et locaux commerciaux : au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>19</i>
<i>Emplacements réservés : au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>20</i>
<i>Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation : au titre de l'article L151-6 et suivants du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>20</i>
<i>Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol : au titre de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir</i>	<i>20</i>
<i>Zones inondables (Plans de prévention du risque inondation)</i>	<i>20</i>
<i>Servitude d'Utilité Publique</i>	<i>21</i>
Dispositions communes	22
<i>ARTICLE 1 : Les implantations</i>	<i>22</i>
<i>ARTICLE 2 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale</i>	<i>22</i>
<i>ARTICLE 3 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques</i>	<i>23</i>
<i>ARTICLE 4 : Clôtures</i>	<i>24</i>
<i>ARTICLE 5 : espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	<i>25</i>
<i>ARTICLE 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	<i>26</i>
<i>ARTICLE 7 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i>	<i>26</i>
<i>ARTICLE 8 : Stationnement</i>	<i>28</i>
Dispositions spécifiques À chaque zone	29
ZONE U	29
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	29
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	30
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	31
ZONE UE	32
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	32
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	32
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	33
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	34
ZONE AU	35

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	35
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	35
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	36
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	37
ZONE AUE	38
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	38
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	38
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	39
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAU	40
ZONE A	41
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	41
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	41
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	43
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	44
ZONE N	45
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	45
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	45
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	47
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	48
STECAL – ZONE NC	49
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	49
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	49
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	50
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	51
STECAL – ZONE NE	52
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	52
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	52
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	53
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	54
STECAL – ZONE NER	55
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	55
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	55
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	56
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	57
STECAL – ZONE NG	58
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	58
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	58
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	59
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	60
STECAL – ZONE NL	61
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	61
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	61
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	62
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	63
STECAL – ZONE NS	64
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	64
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	64
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	65
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	66
STECAL – ZONE NT	67
Préambule informatif extrait du rapport de présentation :	67
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	67
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	68
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	69
Annexes au règlement écrit	70

<i>Règlement du PPRI du Lay Amont</i>	71
<i>Règlement du PPRI de La Vendée</i>	91
<i>Extrait du guide « Bien construire en Pays Sud Vendée »</i>	105

PROCESSUS A SUIVRE POUR LES PORTEURS DE PROJET

1. LOCALISATION DE LA (OU LES) PARCELLE(S) CONCERNEE(S) PAR LE PROJET SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Détermination de la zone dans laquelle est incluse le site de projet (U, UE, AU, etc.).
- Analyse des contraintes et servitudes spécifiques visibles et repérées au plan (risques d'inondation, emplacements réservés, périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, etc.).

2. LECTURE ET PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT SUR LA (OU LES) PARCELLE(S) CONCERNEE(S) PAR LE PROJET

- Description dans le règlement écrit des modalités d'urbanisation de la parcelle.
- Repérage des prescriptions graphiques éventuelles et des dispositions associées (partie "Dispositions générales").
- Lecture de l'OAP "sectorielle" du secteur concerné et des OAP thématiques.

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie.

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés ;
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du Code de l'urbanisme ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques ;
- les linéaires commerciaux ;
- les changements de destination ;
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent document écrit est constitué de :

- lexique,
- dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- dispositions communes à toutes les zones du règlement,
- dispositions spécifiques applicables à chaque zone :
 - zones urbaines,
 - zones à urbaniser,
 - zones agricoles,
 - zones naturelles.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

Aussi, pour être plus explicite, le règlement du PLUi-H est opposable à toutes occupations et utilisations du sol, même ne nécessitant pas d'autorisation.

Aux termes de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par le présente PLUiH peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique et le règlement écrit font référence à un zonage comprenant des zones et secteurs dont voici la liste :

Intitulé zonage	Libellé
U	Zones urbaines mixtes
UI (Secteur de la zone U)	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UE	Zones urbaines à dominante économique
AU	Zones à urbaniser à dominante résidentielle
AUE	Zones à urbaniser à dominante économique
A	Zones agricoles
N	Zones naturelles et forestières
Np (Secteur de la zone N)	Secteurs de la zone N protégés en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère
NC (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités commerciales et de services
NE (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités économiques
NER (STECAL)	Zones naturelles dédiées à l'implantation d'éoliennes
NG (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités de gîte
NL (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des équipements d'intérêt collectif et services publics
NS (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités d'action sociale
NT (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités d'hébergement touristique

LEXIQUE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

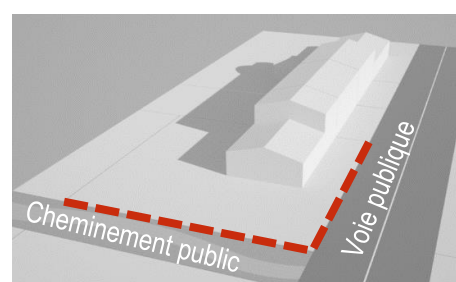
Autres définitions :

Affouillement :

L'affouillement constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol

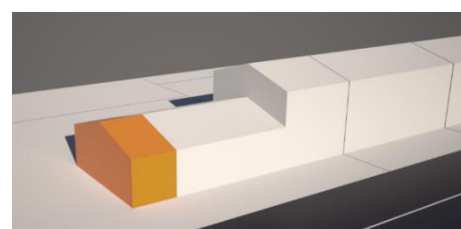
Alignement :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.



Annexe (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Accolée à la maison



Séparée de la maison

Architecture archaïque :

Une architecture archaïque est une construction qui présente un ou plusieurs traits appartenant à une époque antérieure à celle où il est employé.

Architecture bioclimatique :

Une architecture bioclimatique s'inscrit dans son environnement, et donc s'y adapte : géographie environnante, climat, biodiversité existante, risques naturels...

Une architecture bioclimatique se fixe par ailleurs des objectifs précis du point de vue du bilan énergétique global sur la durée de vie du projet, mais également sur la pression environnementale qu'il va générer, sur le confort et la santé des futurs utilisateurs du bâtiment. Elle s'appuie ainsi sur trois axes :

- capter l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures,
- la diffuser ou s'en protéger,
- la conserver ou l'évacuer en fonction du confort recherché.

Architecture contemporaine :

La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels.

C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue.

Les caractéristiques de l'architecture contemporaine à la date d'élaboration du PLUi-H ont un lien étroit avec celles de l'architecture bioclimatique.

Architecture traditionnelle :

La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.

Bâtiment (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination :

La destination des bâtiments en urbanisme correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. Elle est un des éléments indiqués dans la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable). Il existe ainsi cinq destinations de constructions, déclinées ensuite en sous-destination.

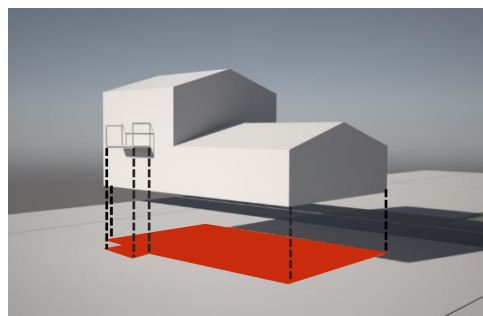
Dispositif à claire-voie :

Clôture, grille ou garde-corps, ajouré, non opaque, formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (voir exemples sur photographies ci-dessous).



Emprise au sol (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

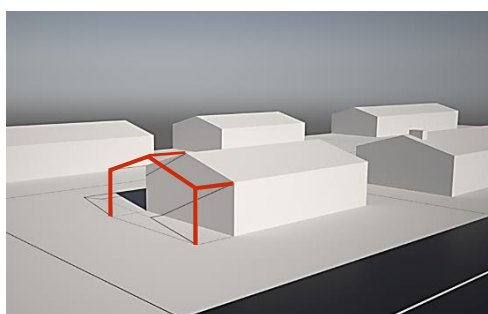
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Exhaussement :**

L'exhaussement constitue l'action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.

Extension (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

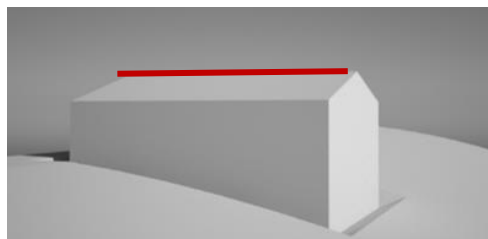
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Le faîtage est l'arrête supérieure d'une toiture. Plus simplement, c'est la jonction haute des pans de toiture.

**Gabarit** (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

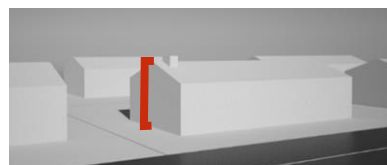
Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

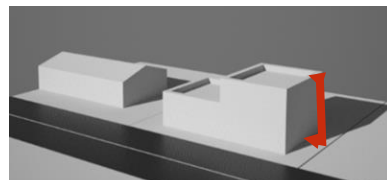
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (*acrotère = muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. L'acrotère prolonge donc le mur de façade jusqu'au toit terrasse*), dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

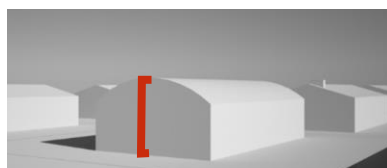
Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité -garde-corps-) sont exclues du calcul de la hauteur.



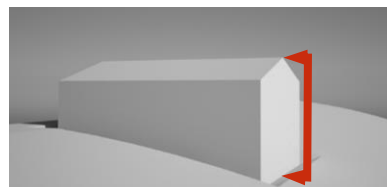
Bâtiment toit à deux pentes



Bâtiment toit plat : la hauteur s'apprécie à l'acrotère



Bâtiment toit courbe



Bâtiment construit sur un terrain à topographie forte

Implantation :

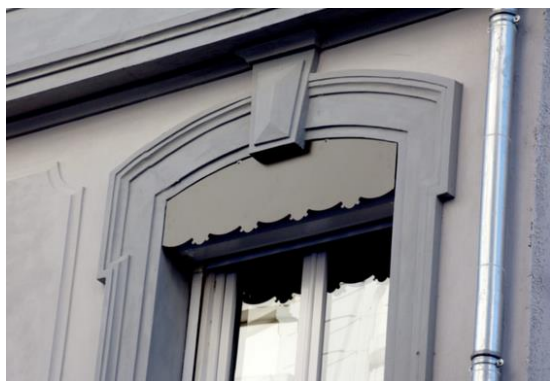
C'est la disposition d'une installation ou d'une construction sur un terrain donné. Elle est notamment règlementée par des distances par rapport aux limites séparatives ou aux limites avec les voies et emprises publiques.

Installation :

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Ce sont par exemple les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...).

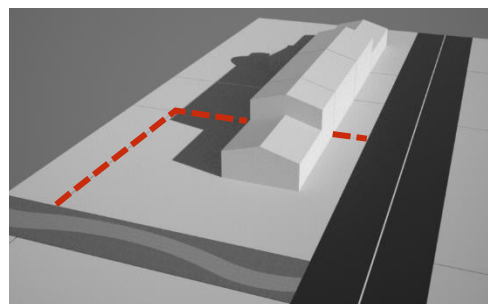
Lambrequin :

Ornement découpé souvent ajouré en bois ou en métal. Il est fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre. (*voir exemples sur photographies ci-dessous*).



Limites séparatives (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Mur-bahut :**

Muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

Opération d'aménagement d'ensemble :

L'opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure. Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs.

Résidences démontables :

Les résidences démontables correspondent à des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (exemples : yourte, tipis ...). Son implantation est réversible.

Résidences mobiles :

Les résidences mobiles correspondent à des véhicules terrestres habitables, qui doivent impérativement conserver en permanence leur mobilité, leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Siège d'exploitation agricole :

Le siège d'exploitation agricole accueille la structure juridique de l'exploitation agricole. Il s'agit d'une construction relevant de la sous destination exploitation agricole ne pouvant pas être l'habitation de l'exploitant agricole. Il s'agit d'une construction fonctionnelle liée à l'activité de l'exploitation (élevage, culture céréalière ...).

Site bâti remarquable :

Les sites bâtis remarquables correspondent à un ensemble patrimonial constitué de bâtiments de qualité accompagnés d'un parc ou jardin attenant.

Ton pierre de pays :

Le ton « pierre de pays » fait référence à la coloration de la pierre naturelle présente sur le territoire d'implantation du futur projet.

Unité foncière :

Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un seul propriétaire.

Voies ou emprises publiques (définition issue du lexique national d'urbanisme) :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX INSCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE : IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

Sur ces éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
- Toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, exception faite des cas visés à l'article R421-29

1/ Éléments de petit patrimoine :  *Éléments de petit patrimoine bâti linéaire (murs)*



Éléments de petit patrimoine bâti (ponctuel)

Les éléments de **petit patrimoine remarquable bâti** (puits, lavoirs, portails, fours, fontaines, calvaires, croix, statues, ponts, patrimoine ferroviaire ...) identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Le déplacement d'un élément remarquable peut être autorisé en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de celui-ci. Cette mesure fait l'objet d'un projet cohérent justifiant cette intervention.

Les **murs en pierres repérés comme éléments de patrimoine remarquable** doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite excepté si cette surélévation s'effectue en continuité et en cohérence avec la typologie du mur concerné (finition pierre de la même facture que celle existante).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre **repérés comme éléments de patrimoine remarquable** devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur et si le parement est constitué de pierre naturelle d'une épaisseur suffisante pour restituer l'aspect d'un mur en pierre traditionnel.

2/ Immeubles remarquables :



Les immeubles remarquables identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité. Les restaurations ou réhabilitations des immeubles remarquables devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs...).

Les extensions et annexes de ces immeubles devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).

Les volets roulants sont autorisés, les coffres apparents en extérieur (en débord ou non) sont interdits, si impossibilité technique, un habillage avec lambrequin pourra être autorisé.

Les dispositifs d'énergie renouvelable tels que les éoliennes domestiques, les panneaux solaires et photovoltaïques, les climatiseurs... sont autorisés, ils ne devront cependant pas porter atteinte, par leurs implantations, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'architecture des immeubles remarquables, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur ces immeubles. Ils doivent être conçus de manière à s'insérer dans leur environnement

3/ Sites bâtis remarquables :



Les sites bâtis remarquables correspondent à un ensemble patrimonial constitué de bâtiments de qualité accompagnés d'un parc ou jardin attenant.

Les sites bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux éléments de petits patrimoines et aux immeubles remarquables s'appliquent aux sites bâtis remarquables. De surcroît, les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines (hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement des niveaux). Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.

Les murs en pierres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation et l'abaissement des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures sont interdites excepté si cela s'effectue en continuité et en cohérence avec la typologie du mur concerné (finition pierre de la même facture que celle existante).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur et si le parement est constitué de pierre naturelle d'une épaisseur suffisante pour restituer l'aspect d'un mur en pierre traditionnel.

La modification des piliers existants en pierres des portails et portillons n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers...) qui auraient été détruits ou partiellement détruits.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré présents sur ces sites bâtis remarquables sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la

régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites. Les arbres présentant un caractère menaçant pour la sécurité sur l'espace public ou présentant un mauvais état sanitaire, pourront faire l'objet d'un arrachage sous condition de plantation nouvelle.

Les piscines peuvent malgré tout y être autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement au site dans son ensemble. Leur implantation peut déroger aux règles de distance imposées au sein de la zone du PLUiH concernée, pour permettre une meilleure intégration et une meilleure mise en scène au sein du site bâti remarquable.

4/ Espaces publics remarquables :

Les espaces publics remarquables (voies, venelles, placettes, ...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité. Ils sont inconstructibles. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux ne doivent pas être dénaturés et les matériaux existants améliorés.

Les constructions nouvelles édifiées et les travaux effectués sur les unités foncières situées de part et d'autres de ces espaces publics (ou communs) ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, mitoyenneté, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), l'ordonnancement des constructions bordant l'espace public ou commun....) ni aux caractéristiques historiques, architecturales et paysagères de l'espace public (ou commun) concerné par la protection.

Les murs en pierres situés de part et d'autre de ces espaces publics (ou communs) sont protégés. Ils doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de création de constructions nouvelles à l'alignement. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite excepté si cette surélévation s'effectue en continuité et en cohérence avec la typologie du mur concerné (finition pierre de la même facture que celle existante).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur et si le parement est constitué de pierre naturelle d'une épaisseur suffisante pour restituer l'aspect d'un mur en pierre traditionnel.

La modification des portails et portillons, situés sur les murs en pierres existants et encadrant les espaces publics remarquables, n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers...) qui auraient été détruit ou partiellement détruit.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE CONTINUITÉS : IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU À VENIR

Au regard du caractère « remarquable » des éléments du patrimoine paysager et environnemental, 5 typologies de sites et secteurs à protéger sont identifiées sur les documents graphiques pour motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les zones humides ;
- Des arbres isolés ;
- Des alignements d'arbres ;
- Des haies ;
- Des bosquets / boisements.

1/ Zones humides :



Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE, sous réserve que celles-ci soient autorisées par les autorités administratives (police de l'eau).
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Rappel (non réglementaire au titre du PLUi-H) des dispositions des SAGE (compatibles avec le SDAGE Loire-Bretagne) :

« Les compensations devront prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères (équivalence sur le plan fonctionnel, équivalence sur le plan de la qualité de la biodiversité, localisation dans le bassin versant de la masse d'eau), la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. »

2/ Arbres remarquables :



Les arbres identifiés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer.

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.

Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité de ces arbres selon les prescriptions de l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

Tout projet doit observer un recul de 4 m minimum par rapport au houppier de l'arbre adulte et les réseaux doivent être éloignés de 4 m minimum par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen doit être protégé et son maintien en état assuré.

Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.

Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).

3/ Alignements d'arbres :



Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.

Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité des arbres composant ces alignements selon les prescriptions de l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).

4/ Haies :



Les haies repérées sont protégées.

En cas d'arrachage, une haie doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalentes (Listes d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »). Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée :

- gain écologique supérieur à la haie initiale
- création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...).

Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un unique accès sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...).

Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites. (Listes d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).

4/ Chemins creux :



Les chemins creux repérés sur le règlement graphique sont protégés. A ce titre :

- Les **haies** bordant les chemins creux repérés sont protégées et soumises aux mêmes dispositions que les haies repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Le **revêtement de sol** de ces chemins creux repérés doit rester perméable.
- La **largeur de ces chemins** creux repérés doit être conservée. Il est interdit de les élargir, sauf lorsque le chemin creux est l'unique voie pour accéder à des parcelles et que cela est nécessaire pour permettre leur exploitation ou leur entretien. Dans ce cas-là, un élargissement à la marge dudit chemin peut être autorisé, exclusivement pour le passage d'un engin agricole.
- La **topographie** de ces chemins creux repérés doit être conservée. Ainsi, les remblais sont interdits, sauf dans le cas de travaux justifiés et rendus nécessaires pour combler d'éventuelles déformations ou ornières liées notamment aux passages d'engins, au ruissellement des eaux de pluie ou aux passages de randonneurs ...

5/ Boisements :



Les boisements et bosquets repérés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, de sécurité ou de besoins techniques collectifs (réseaux, voirie, ...) justifiés. Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Tout arrachage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites (Listes d'essences dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »). Les coupes et abattages sont autorisés dans le cadre de l'exploitation forestière.

CHANGEMENTS DE DESTINATION : AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Le **changement de destination** des constructions existantes est repéré au niveau du règlement graphique, en zones A et N exclusivement, par le symbole :



Repéré au document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé, à condition :

- que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (A ou N).
- que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible et avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- que l'aspect extérieur d'origine (matériaux, volume, architecture) soit conservé ou restitué en suivant les règles de protection concernant les immeubles remarquables, au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme énoncées dans les dispositions générales ;
- qu'il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité.

Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;

Les changements de destination devront être conformes aux prescriptions relatives aux Servitudes d'Utilité Publique.

Le changement de destination (PC ou DP) des bâtiments désignés par le PLUiH est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

LINEAIRES ET LOCAUX COMMERCIAUX : AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Les **linéaires commerciaux** correspondent à des rez-de-chaussée, repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans le tableau suivant :

	Linéaires commerciaux
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	OUI
Restauration	OUI
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
Hôtels	OUI
Autres hébergements touristiques	NON
Cinéma	OUI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	NON
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
Salles d'art et de spectacles	OUI
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

EMPLACEMENTS RÉSERVES : AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :



- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

LES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Certains secteurs sont couverts par les dispositions d'orientations d'aménagement et de programmation, qu'elles soient **sectorielles** ou **thématiques**.

Ces derniers sont repérés au niveau du règlement graphique.



Secteurs couverts par OAP "Mobilisation urbaine Habitat" - dispo. générales + spécifiques

Secteurs couverts par OAP "Mobilisation urbaine Habitat" - dispo. générales

Secteurs couverts par OAP "Extension urbaine Habitat" -dispo. générales + spécifiques

Secteurs couverts par OAP "Extension urbaine Economie" - dispo. générales

SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL : AU TITRE DE L'ARTICLE L151-34 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Les secteurs protégés en raison de la **richesse du sol ou du sous-sol** sont identifiés sur le plan de zonage.



Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles y sont autorisées.

ZONES INONDABLES (PLANS DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION)

Le territoire du Pays de la Châtaigneraie est concerné par deux PPRI (**Lay Amont et Vendée**), identifiés sur le plan de zonage.



PPRI Le Lay : zone rouge



PPRI La Vendée : zone bleue



PPRI La Vendée : zone rouge

Les zones inondables correspondant à ces PPRI ont été reportées sur le plan de zonage par des zones hachurées (zone rouge ou zone bleue du PPRI) et sont soumises à des **règles particulières**, qui se **substituent** au présent règlement de **PLUiH** (se reporter aux prescriptions réglementaires de ces deux PPRI, présentées en annexe de ce règlement).

Par ailleurs, il est rappelé qu'au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, un « 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 ».

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Cadre général :

Les projets, constructions, installations, aménagements devront être avec les prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentées en annexe du dossier de PLUiH.

Réseau électrique :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

Réseau gaz :

Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLUiH, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. Il est nécessaire de consulter GRTGaz dès l'émergence de projet se situant dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique des ouvrages gaz haute pression, notamment pour :

- Saint-Sulpice-en-Pareds : « Les Clairbaudières ».
- Cezais : Parcelle 104, lieu-dit « La Basse Rue ».

DISPOSITIONS COMMUNES

Les dispositions communes à toutes les zones :

ARTICLE 1 : LES IMPLANTATIONS

Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Le projet **s'implantera librement** sur le terrain d'assiette.

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement ou en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer **les fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative ;
- Permettre la **densification** du tissu urbain ;
- Assurer la **sécurité, l'accessibilité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours) ;
- Garantir une **bonne intégration paysagère** ;
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques** ;
- Tenir compte des **OAP sectorielles et thématiques**.

Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions

Les constructions peuvent s'implanter **en mitoyenneté stricte ou en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :

- Respecter la **configuration des parcelles et constructions voisines** (ensoleillement, intimité, ombrage ...) ;
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques** ;
- Assurer la **sécurité, l'accessibilité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours) ;
- Tenir compte des **OAP sectorielles et thématiques**.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Règles générales des constructions nouvelles et existantes

Les bâtiments ou ouvrages **à édifier ou à modifier**, par leur **situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration** ne doivent **pas porter atteinte** au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. De plus, ils doivent, par leur composition et leur accès, s'adapter à la morphologie du terrain et traduire le parcellaire existant.

La **qualité des matériaux**, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une **perception rapprochée et lointaine**.

Les **teintes des façades** (bardage, enduit ...) doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche, respectant la teinte des enduits du nuancier du Sud-Vendée (se reporter, en annexe du présent règlement, au guide du CAUE85 « *Bien construire dans le Sud Vendée* »). L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite.

Une vigilance particulière doit être portée à la **bonne intégration paysagère** des **constructions agricoles et industrielles** en utilisant les **formes du relief et la végétation**, en adoptant des **couleurs** qui se fondent dans l'espace environnant et promouvant l'utilisation de **matériaux durables** dans la construction.

Toutefois s'agissant des **bâtiments d'activités hors agricoles**, les couleurs vives peuvent être utilisées uniquement de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Le blanc est autorisé pour les toitures terrasses, afin de favoriser la réflexivité solaire des surfaces de bâtiments et des matériaux de revêtements.

Un **bâtiment de surface importante et de volume simple** peut associer en façade plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Tout **pastiche** d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

L'**emploi à nu de matériaux** destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings, ...) est interdit.

Démolition des constructions

La démolition des constructions ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des constructions anciennes

Les travaux à effectuer sur les constructions **ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité** de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté, ...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement, ...) de la construction.

ARTICLE 3 : DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

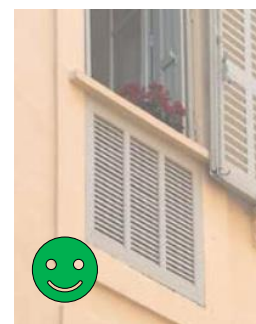
Les dispositifs techniques liés à la gestion énergétique type panneaux solaires ou photovoltaïques doivent s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures, ...), ou être conçus comme un élément architectural propre, et ne doivent pas contrevenir à la réglementation sur les nuisances sonores.

Les autres dispositifs techniques (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, cages d'ascenseurs, antenne radioélectrique, extracteur, ...), ainsi que les trakers solaires (lorsqu'ils sont autorisés) ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront, autant que possible, encastrés dans la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture, sauf impossibilité technique.

S'agissant des constructions existantes, ces dispositifs précités doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique et s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

S'agissant des constructions neuves, les dispositifs techniques ne doivent pas être implantées en façade principale



ARTICLE 4 : CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à **déclaration préalable** à la suite d'une délibération du conseil communautaire, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple ...) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites **en harmonie** avec les constructions voisines ou mitoyennes et avec le paysage environnant (implantation, dimensions, matériaux, couleurs ...).

A proximité immédiate des carrefours, des **modalités particulières** de clôture seront imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes et autorisées voisines ou mitoyennes.

D'une manière générale, les dispositifs de type bâche occultante sont interdits.

Des hauteurs différentes que celles prescrites ci-dessous peuvent être imposées ou autorisées sur un linéaire ponctuel, notamment pour les propriétés situées à l'angle de deux voies ou pour être en cohérence avec la hauteur des murs mitoyens ou encore pour répondre à des exigences de sécurité ou techniques (exemple : pour prévenir le risque inondation - PPRI). Des hauteurs et des types différents de clôtures seront éventuellement et ponctuellement admis lorsque les projets à vocation économiques, industriels ou agricoles le justifieront.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures si elles existent doivent être constituées :

- D'un mur plein (matériaux biosourcés, gabions ...) d'une hauteur maximale de 1,60 m, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure, sans dépasser 1.80m.
- Ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60m et présentant une proportion harmonieuse entre les deux éléments.
- Ou de haies vives composées d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques)
- Ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m, obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales variées (pas de haies monospécifiques).

En limites séparatives, l'édification de clôture doit se référer à la réglementation du Code Civil.

Plus particulièrement en limite séparative et en limite d'une zone A ou N, le maintien d'arbres, bosquets et haies, ainsi que la plantation de nouveaux sujets, sont encouragés.

En limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A), les clôtures des zones urbaines ou à urbaniser doivent être composées obligatoirement de haies, éventuellement doublées d'un grillage ou d'une barrière, suivant les recommandations de la liste d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

Les murs existants de qualité *(hors murs patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)*

Les murs existants de qualité **doivent être conservés**, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre ...).

La **surélévation des murs** en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, ...) et devra respecter les hauteurs réglementées.

Les **enduits sur murs en pierre** seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les **chapeaux en pierre** doivent être conservés.

La **modification des portails et portillons existants** doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers, ...).

La **reconstruction de murs de clôtures en pierre** existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect, ...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, **des murs de hauteur différente** peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

ARTICLE 5 : ESPACE LIBRE, PLANTATION, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les **espaces libres** - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés et **prioritairement traités par l'usage de matériaux drainants tels que les surfaces engravillonnées, les dalles drainantes engazonnées, les cheminements stabilisés.**

Les **aires de stationnement** extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Si impossibilité technique (présence d'ombrières par exemple), les arbres pourront être plantés ailleurs sur l'emprise foncière du projet, en périphérie de la zone de stationnement.

Les plantations nouvelles respecteront les recommandations quant à la liste d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

Exemple de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant l'imperméabilisation des sols



ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation publique doivent **présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences** de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des services publics et doivent répondre à l'importance et à la destination du projet.

Toute voirie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain d'implantation** du projet, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La création d'accès nouveaux sur les **routes départementales** est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les **divisions de parcelles contiguës** doivent prioritairement prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage).

Les voies nouvelles doivent **respecter les principes de voirie** à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent PLUi-H.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En cas d'alimentation alternée (adduction publique et puits privée ou récupération des eaux pluviales dans l'habitation) dans une propriété, la mise en œuvre de deux réseaux physiquement distincts est nécessaire. Toutefois, l'alimentation en eau depuis un puits ou un forage privé ne peut se concevoir pour des locaux accueillant des tiers, même de manière occasionnelle (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, logements de saisonniers, etc.), à moins que cette ressource n'ait bénéficié au préalable d'une autorisation des autorités compétentes.

Eaux usées

Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.



Les **eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations** (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Les aménagements ne doivent **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.



Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

Électricité

Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être **dissimulés ou encastrés**.

Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être **dissimulés ou encastrés**.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication numérique, **un fourreau** sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'insuffisance du réseau public, la protection contre l'incendie des constructions et installations est effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

Eclairage public

Se reporter à l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » et plus particulièrement à la partie 3. « La nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique », paragraphe sur la « trame noire ».

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des **besoins spécifiques** à chaque projet ; il n'y a pas de nombre de stationnements minimal venant conditionner la réalisation d'un projet.

Le stationnement est localisé sur le **terrain d'assiette du projet ou dans l'environnement immédiat**.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces nouveaux stationnements prennent place sur des emplacements existants, à proximité de l'opération, en justifiant 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces besoins **pourront être minorés** quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Le nombre minimal de places pour les vélos doit répondre aux besoins spécifiques à chaque opération, sur le terrain d'assiette, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent **limiter au maximum l'imperméabilisation** des sols en privilégiant l'usage de matériaux perméables, sauf impossibilité technique justifiée. De la même façon, dans le cadre de la lutte contre la chaleur urbaine, il convient d'éviter d'avoir des poches de stationnement trop importantes.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES À CHAQUE ZONE

ZONE U

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
U	Zones urbaines mixtes
UI (Secteur de la zone U)	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE U	Secteur UI
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	NON	NON
Exploitation forestière	NON	NON
Habitation		
Logement	OUI	NON
Hébergement	OUI	NON
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	OUI	NON
Restauration	OUI	NON
Commerce de gros	OUI	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI	NON
Hébergement hôtelier et touristique	OUI	NON
Cinéma	OUI	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI	OUI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI	OUI
Salles d'art et de spectacles	OUI	OUI
Équipements sportifs	OUI	OUI
Autres équipements recevant du public	OUI	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	OUI	NON
Entrepôt	OUI	NON
Bureau	OUI	NON
Centre de congrès et d'exposition	OUI	NON

Zone
U

ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les activités, si elles présentent des **nuisances incompatibles** avec les destinations et sous-destinations de la zone ;
- Les éoliennes ;
- Les trackers solaires ;
- Les châssis et les serres à compter du seuil de permis de construire ;
- Les campings ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUiH.

ARTICLE U 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une **orientation d'aménagement et de programmation**, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations, qu'elles soient **thématiques ou sectorielles**.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné**.

Des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant.

ARTICLE U 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE U 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

Pour la destination « habitation » et la sous-destination « logement » uniquement, il est exigé :

Pour le stationnement des voitures (qui pourra être créé sous forme de **stationnement mutualisé**) :

- **1 place de stationnement minimum** par logement créé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
U

ZONE UE

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
UE	Zones urbaines à dominante économique

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE UE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	OUI
Restauration	OUI
Commerce de gros	OUI
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	OUI
Entrepôt	OUI
Bureau	OUI
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
UE

ARTICLE UE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ;
- les éoliennes.

ARTICLE UE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Les **logements de fonction liés et nécessaires** à l'activité, seront **intégrés au volume** du bâtiment d'entreprise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une **orientation d'aménagement et de programmation**, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations, qu'elles soient **thématiques ou sectorielles**.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** aux besoins de l'**activité concernée**.

Des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Néant.

Zone
UE

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

ARTICLE UE 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

ZONE AU

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
AU	Zones à urbaniser à dominante résidentielle

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	OUI
Hébergement	OUI
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
AU

ARTICLE AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les activités, si elles présentent des **nuisances incompatibles** avec les destinations et sous-destinations de la zone ;
- Les éoliennes ;
- Les trackers solaires ;
- Les châssis et les serres à compter du seuil de permis de construire ;
- Les campings ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ;
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLUiH.

ARTICLE AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être menées :

- en une ou **plusieurs phases**
- et/ou en une ou **plusieurs opérations d'aménagement**

dans la mesure où cela ne compromet pas le **projet d'ensemble** compatible avec les « **Orientations d'aménagement et de programmation** » du présent PLUiH.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné**.

Des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'**intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière
Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions
Néant.

ARTICLE AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE AU 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

Pour la destination « habitation » et la sous-destination « logement » uniquement, il est exigé :

Pour le stationnement des voitures (qui pourra être créé sous forme de **stationnement mutualisé**) :

- **2 places de stationnement** par logement créé (sauf pour les logements sociaux, pour lesquels seule 1 place par logement est exigée).
- **1 place « visiteur »** minimum pour 4 logements créés.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
AU

ZONE AUE

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
AUE	Zones à urbaniser à dominante économique

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE AUE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE AUE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	OUI
Restauration	OUI
Commerce de gros	OUI
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	OUI
Entrepôt	OUI
Bureau	OUI
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
AUE

ARTICLE AUE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ;
- les éoliennes.

ARTICLE AUE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être menées :

- en une ou **plusieurs phases**
- et/ou en une ou **plusieurs opérations d'aménagement**

dans la mesure où cela ne compromet pas les « **Orientations d'aménagement et de programmation** » du présent PLUiH.

Les **logements de fonction nécessaires** à l'activité, seront **intégrés au volume** du bâtiment d'entreprise.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** aux besoins de l'**activité concernée**.

Des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons de **d'intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

Zone
AUE

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière
Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions
Néant.

ARTICLE AUE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE AUE 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAU

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
AUE

ZONE A

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
A	Zones agricoles

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Zone
A

	ZONE A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	OUI
Exploitation forestière	OUI
Habitation	
Logement	OUI
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

ARTICLE A 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les résidences démontables ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ;
- les éoliennes.

ARTICLE A 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, habitations des exploitants, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à titre dérogatoire, sont autorisées si justifiées par :

- Le type de production (activité d'élevage et autres activités agricoles qui nécessitent une présence permanente sur l'exploitation agricole)
- Le statut en tant que chef d'exploitation à titre principal (activité à temps plein)
- L'âge de l'exploitant (l'habitation ne peut être envisagée pour la retraite)
- La localisation du projet (au cœur de l'emprise sous conditions : voir article A.4.4).

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (produits de la ferme issus de l'exploitation agricole) et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) seront acceptées, mais uniquement celles agréées au titre du R525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUi-H) et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (voir article A4), d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes et extensions à l'habitat, ainsi que les **dispositifs d'assainissement autonome**, sont autorisés **même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi-H.**

Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis pour les **bâtiments repérés aux documents graphiques** au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol (voir article A4) et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Zone
A

ARTICLE A 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux besoins de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des **annexes à l'habitation** est fixée à **5 m** et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour être en **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'**intégration paysagère**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Sauf **incapacité dûment justifiée** par des impératifs techniques ou contraintes topographiques ou de mise aux normes, les constructions nouvelles devront être implantées à **moins de 100m des constructions agricoles existantes** à l'exception de toute construction nouvelle à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière (non soumise à condition de distance).
- Les constructions nouvelles à **usage de logements nouveaux** devront être **implantées au cœur de l'emprise** accueillant les constructions agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles

devront se situer en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif.

Pour la destination « habitation » : Les constructions nouvelles à **usage d'annexes à l'habitation**, ainsi que les **dispositifs d'assainissement autonome** devront être implantées dans une **fourchette de 15 à 20m maximum** de l'habitation existante, mesurée aux points le plus proches des constructions. Cette règle s'applique sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, des contraintes topographiques ou de mises aux normes. Le cas échéant, les annexes ou le dispositif d'assainissement autonome devront être positionnés de manière à limiter l'étalement urbain.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « habitation » : les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- Qu'elles soient limitées à **30% maximum de l'emprise au sol** du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) et **dans la limite de 30m²**, pour la durée du PLUiH.
- Et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de **création d'un logement supplémentaire**.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la **limite de 30m²** d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans la limite **de 50m² d'emprise au sol**. Elles ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

ARTICLE A 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE A 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

ZONE N

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
N	Zones naturelles et forestières
Np (Secteur de la zone N)	Secteurs de la zone N protégés en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE N	Secteur Np
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	OUI	NON
Exploitation forestière	OUI	NON
Habitation		
Logement	OUI	NON
Hébergement	NON	NON
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	NON	NON
Restauration	NON	NON
Commerce de gros	NON	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON	NON
Cinéma	NON	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
Salles d'art et de spectacles	NON	NON
Équipements sportifs	NON	NON
Autres équipements recevant du public	NON	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	NON	NON
Entrepôt	NON	NON
Bureau	NON	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON	NON

Zone
N

ARTICLE N 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits, y compris le secteur Np :

- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « exploitation agricole » à l'exception des extensions (sous conditions) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi-H ;
- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;
- Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les résidences démontables ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H ;
- Les trackers solaires ;
- Les éoliennes.

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, est également interdite, uniquement au sein du secteur Np :

- La pose de panneaux photovoltaïques en toiture ou sur mât

ARTICLE N 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour la destination « habitation » : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUi-H) et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (voir article N4), d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes et extensions à l'habitat, ainsi que les **dispositifs d'assainissement autonome**, sont autorisés **même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi-H**.

Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur (voir article N4) et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux besoins de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des **annexes à l'habitation** est fixée à **5 m** et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)
Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Pour la destination « habitation » : Les constructions nouvelles à **usage d'annexes à l'habitation**, ainsi que les **dispositifs d'assainissement autonome** devront être implantées dans une **fourchette de 15 à 20m maximum** de l'habitation existante, mesurée aux points le plus proches des constructions. Cette règle s'applique sauf incapacité dûment justifiée par des impératifs techniques, des contraintes topographiques ou de mises aux normes. Le cas échéant, les annexes ou le dispositif d'assainissement autonome devront être positionnés de manière à limiter l'étalement urbain.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone N (hors secteur Np) :

- **Pour la destination « exploitation agricole et forestière » et la sous-destination « exploitation agricole »** : les extensions des constructions agricoles existantes sont autorisées sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **300m² d'emprise au sol**.
 - Uniquement s'il est **justifié** que ces extensions **ne peuvent pas prendre place au sein d'une zone A** voisine.
- **Pour la destination « habitation »** : les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :
 - Qu'elles soient limitées à **30% maximum de l'emprise au sol** du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) et **dans la limite de 30m²**, pour la durée du PLUiH.

Zone
N

- Et qu'elles ne conduisent pas à la possibilité de **création d'un logement supplémentaire**.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la **limite de 20m²** d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Au sein de la zone N et du secteur Np :

- **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans la limite **de 50m² d'emprise au sol**. Elles ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.

ARTICLE N 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE N 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
N

STECAL – ZONE NC

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NC (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités commerciales et de services

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NC 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE NC
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	OUI
Restauration	OUI
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	NON
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
NC

ARTICLE NC 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone ;
- les éoliennes ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NC 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NC 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « commerce et activité de service » : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à **5 m**.

En revanche des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** ou **autorisées** :

- Pour des **impératifs techniques justifiés**
- Pour être en **cohérence avec le bâti existant** (notamment dans le cas de constructions contiguës)
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des **OAP**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de **potentielles nuisances** par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « commerce et activités de service » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 50 m²** maximum d'emprise au sol.

La superficie énoncée ci-dessus est un maximum autorisé pour la durée du PLUi-H mais peut être construite en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NC 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

ARTICLE NC 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
NC

STECAL – ZONE NE

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NE (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités économiques

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE NE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	OUI
Entrepôt	OUI
Bureau	OUI
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
NE

ARTICLE NE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone ;
- les éoliennes ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur maximale est fixée à 8 m.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : la hauteur maximale est fixée à 8 m.

En revanche des hauteurs spécifiques peuvent être imposées ou autorisées :

- Pour des impératifs techniques justifiés
- Pour être en cohérence avec le bâti existant (notamment dans le cas de constructions contigües) Pour des raisons d'intégration paysagère
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des OAP

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux dispositions communes du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux dispositions communes du règlement.

Des implantations spécifiques seront imposées pour des raisons de potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 100 m²** maximum d'emprise au sol.

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à **700 m²** maximum d'emprise au sol.

Dans tous les cas, à l'échelle de chaque **STECAL**, les constructions nouvelles devront représenter une **emprise au sol globale et totale** ne dépassant pas **800m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi-H mais peuvent être construites en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

ARTICLE NE 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

STECAL – ZONE NER

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NER (STECAL)	Zones naturelles dédiées à l'implantation d'éoliennes

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NER 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE NER
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
NER

ARTICLE NER 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone ;
- les champs de panneaux photovoltaïques ;
- Les trackers solaires ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NER 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Seules les éoliennes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NER 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur des constructions et installations devra être proportionnée aux besoins identifiés.

En revanche des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** :

- Pour des **impératifs techniques**
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des **OAP**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à **200m² maximum d'emprise au sol par STECAL**.

La superficie énoncée ci-dessus est un maximum autorisé pour la durée du PLUiH mais peut être construite en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NER 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE NER 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
NER

STECAL – ZONE NG

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NG (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités de gîte

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NG 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE NG
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	OUI
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	NON
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
NG

ARTICLE NG 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les éoliennes ;
- Les trackers solaires ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NG 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NT 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « habitat » et la destination « commerce et activités de service » : la hauteur maximale est fixée à 8 m.

Les cabanes dans les arbres et les infrastructures d'acrobranche peuvent déroger à ces règles sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

En revanche des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** ou **autorisées** :

- Pour des **impératifs techniques justifiés**
- Pour être en **cohérence avec le bâti existant** (notamment dans le cas de constructions contiguës)
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des **OAP**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « habitat » et la destination « commerce et activités de service » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à **50 m² maximum d'emprise au sol**.

Dans tous les cas, **à l'échelle de chaque STECAL**, les constructions nouvelles devront représenter une **emprise au sol globale et totale** ne dépassant pas **150m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi-H mais peuvent être construites en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NG 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE NG 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement ;

Zone
NG

STECAL – ZONE NL

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NL (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NL 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE NL
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	OUI
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	OUI
Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
NL

ARTICLE NL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les éoliennes ;
- Les trackers solaires ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Néant

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NL 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur maximale est fixée à 6m.

En revanche des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** ou **autorisées** :

- Pour des **impératifs techniques justifiés**
- Pour des raisons **d'intégration paysagère**
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des **OAP**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à **15 m² maximum d'emprise au sol**.

Dans tous les cas, **à l'échelle de chaque STECAL**, les constructions nouvelles devront représenter une **emprise au sol globale et totale** ne dépassant pas **100m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi-H mais peuvent être construites en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NL 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

ARTICLE NL 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
NL

STECAL – ZONE NS

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NS (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités d'action sociale

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NS 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

	ZONE NS
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	OUI
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	NON
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	NON
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

Zone
NS

ARTICLE NS 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les éoliennes ;
- Les trackers solaires ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NS 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Néant

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NS 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « habitation » et pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : la hauteur maximale est fixée à 10m.

En revanche des hauteurs spécifiques peuvent être imposées ou autorisées :

- Pour des impératifs techniques justifiés
- Pour être en cohérence avec le bâti existant (notamment dans le cas de constructions contiguës)
- Pour des raisons d'intégration paysagère
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des OAP

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux dispositions communes du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux dispositions communes du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « habitation » et pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à 100 m² maximum d'emprise au sol.

Dans tous les cas, à l'échelle de chaque STECAL, les constructions nouvelles devront représenter une emprise au sol globale et totale ne dépassant pas 400m².

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi-H mais peuvent être construites en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NS 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

ARTICLE NS 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
NS

STECAL – ZONE NT

Préambule informatif extrait du rapport de présentation :

Intitulé zonage	Libellé
NT (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités d'hébergement touristique

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NT 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Zone
NT

	ZONE NT
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	NON
Exploitation forestière	NON
Habitation	
Logement	NON
Hébergement	NON
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	NON
Restauration	NON
Commerce de gros	NON
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
Hébergement hôtelier et touristique	OUI
Cinéma	NON
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	NON
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
Salles d'art et de spectacles	NON
Équipements sportifs	NON
Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	NON
Entrepôt	NON
Bureau	NON
Centre de congrès et d'exposition	NON

ARTICLE NT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS-DESTINATIONS SUSVISEES

Au sein des destinations et sous-destinations de l'article 1, sont interdits :

- les éoliennes ;
- Les trackers solaires ;
- les constructions, aménagements, ouvrages et changements de destination qui ne respectent pas la défense extérieure contre l'incendie.
- les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi-H.

ARTICLE NT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS- DESTINATIONS SUSVISEES

Néant.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NT 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1- Hauteur

Pour la destination « commerce et activités de service » : la hauteur maximale est fixée à 8 m.

Les cabanes dans les arbres et les infrastructures d'acrobranche peuvent déroger à ces règles sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

En revanche des **hauteurs spécifiques** peuvent être **imposées** ou **autorisées** :

- Pour des **impératifs techniques justifiés**
- Pour être en **cohérence avec le bâti existant** (notamment dans le cas de constructions contiguës) pour des raisons **d'intégration paysagère**
- Pour des raisons justifiées dans le cadre des **OAP**

2- Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (existantes ou à créer)

Pour ce paragraphe, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

3- Distances par rapport aux limites séparatives

La règle suivante est complémentaire aux **dispositions communes** du règlement.

4- Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

Néant.

5- Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination « commerce et activités de service » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à **45 m² maximum d'emprise au sol**.

De plus, un seul et unique bâtiment d'une **emprise au sol de 100 m² maximum** sera admis **par STECAL** pour la durée du PLUi-H.

Dans tous les cas, à l'échelle de chaque **STECAL**, les constructions nouvelles devront représenter une **emprise au sol globale et totale** ne dépassant pas **300m²**.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi-H mais peuvent être construites en plusieurs projets distincts.

ARTICLE NT 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

ARTICLE NT 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.

Zone
NT

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

Règlement du PPRI du Lay Amont

S O M M A I R E

INTRODUCTION : PRINCIPES DU PPR	2
TITRE I - PORTEE DU P.P.R.	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application.....	4
ARTICLE 2 – Plan de zonage	5
ARTICLE 3 – Effets du P.P.R.	5
ARTICLE 4 – Portée du règlement.....	5
ARTICLE 5 – Cotes de référence.....	6
TITRE II – ZONAGE	7
1.1. Délimitation des zones exposées aux risques d'inondation	8
1.1.1. Zone rouge – secteurs inconstructibles	8
1.1.2. Zone bleue – secteurs constructibles sous conditions	8
TITRE III – REGLEMENT	9
Chapitre I - zone rouge	10
ARTICLE 1.1. - INTERDICTIONS.....	10
ARTICLE 1.2. - AUTORISATIONS	10
Chapitre II - zone bleue	13
ARTICLE 2. 1. - INTERDICTIONS.....	13
TITRE IV - MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE	15
1. MESURES OBLIGATOIRES.....	16
2. RECOMMANDATIONS	17

INTRODUCTION : PRINCIPES DU PPR

L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels qu'inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes ou cyclones.

Les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.), institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement qui modifie la loi n°87-565, constituent un outil essentiel de la politique définie par l'Etat en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables. Ces plans ont pour objet (article 16-1 de la loi du 2 février 1995) :

- de délimiter les zones exposées aux risques naturels, d'y interdire tous « types de constructions, d'ouvrages, d'aménagements, d'exploitations agricoles, forestières artisanales », ou dans le cas où ils pourraient être autorisés, d'y prescrire les conditions de réalisation ou d'exploitation,
- de délimiter les zones non exposées au risque mais dans lesquelles les utilisations du sol doivent être réglementées pour éviter l'aggravation des risques dans les zones exposées,
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers et aux collectivités publiques, et qui doivent être prises pour éviter l'aggravation des risques et limiter les dommages.

TITRE I - PORTEE DU P.P.R. DISPOSITIONS GENERALES
--

ARTICLE 1 - Champ d'application

Les P.P.R. risques naturels concernent les phénomènes dont les effets prévisibles relèvent d'une catastrophe naturelle définie à l'article 1 de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes d'une catastrophe naturelle.

Le présent règlement s'applique aux territoires des 32 communes appartenant aux bassins du Petit Lay, du Grand Lay et du Lay dans sa partie amont jusqu'à Péault et faisant partie du Plan de zonage du P.P.R. :

↳ sur Le Grand Lay :	SAINT-PIERRE DU CHEMIN MENOMBLET MONTOURNAIS REAUMUR LA MEILLERAIE-TILLAY POUZAUGES LE BOUPERE SAINT-PROUANT MONSIREIGNE SIGOURNAIS CHAVAGNES LES REDOUX BAZOGES EN PAREDS
↳ sur Le Petit Lay :	LES HERBIERS SAINT-MARS LA REORTHE SAINT-PAUL EN PAREDS ROCHETREJOUX MOUCHAMPS SAINT-GERMAIN DE PRINÇAY L'OIE SAINT-VINCENT STERLANGES SAINTE-CECILE SAINT-HILAIRE LE VOUHIS
↳ sur Le Lay et Le Grand Lay :	LA REORTHE
↳ sur Le Lay et Le Petit Lay :	BOURNEZEAU
↳ sur Le Lay, Le Grand Lay et Le Petit Lay :	CHANTONNAY
↳ sur Le Lay :	SAINTE-HERMINE SAINTE-PEXINE MOUTIERS-SUR-LE LAY BESSAY MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS LA COUTURE PEAULT

Ce règlement détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour les seuls risques prévisibles d'inondation.

ARTICLE 2 – Plan de zonage

Conformément aux dispositions de l'article 40-1 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 et de l'article 2 – titre I du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire défini ci-dessus est divisé en trois types de zones :

- une zone correspondant à des secteurs fortement exposés (zone rouge), ou, hors des milieux urbanisés, les zones nécessaires à l'expansion des crues,
- une zone correspondant à des secteurs moyennement exposés (zone bleue), mais où l'urbanisation doit pouvoir continuer à se développer,
- une zone correspondant à des secteurs non directement exposés (zone blanche).

ARTICLE 3 – Effets du P.P.R.

Le P.P.R. approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il sera annexé au Plan d'Occupation des Sols ou au Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme (article 16-1 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995).

La construction dans un terrain en zone interdite par un Plan de Prévention des Risques ou le non-respect des conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est punie des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. De plus, ces agissements peuvent faire l'objet d'un refus de renouvellement de contrat d'assurance des dégâts occasionnés par les risques naturels.

ARTICLE 4 – Portée du règlement

Le règlement du P.P.R., accompagné des plans de zonages, est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations ou travaux indépendamment des autres lois ou règlements.

Les constructions, installations ou travaux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation administrative préalable sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité de leurs maîtres d'ouvrages.

ARTICLE 5 – Cotes de référence

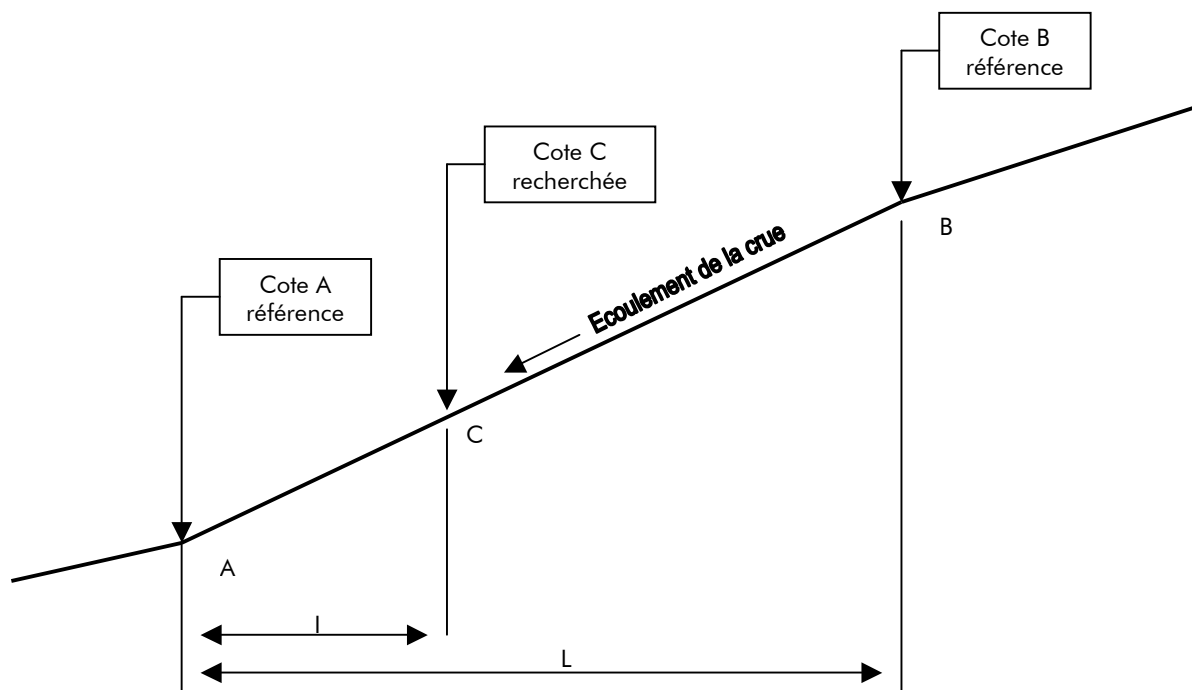
Les cotes de référence applicables aux différents secteurs des communes concernées correspondent aux niveaux des plus hautes eaux observés au cours des crues passées à proximité du territoire considéré :

- crue de juin 1979 en amont de Mouchamps sur le Petit Lay,
- crue de novembre 1960 sur le reste du linéaire concerné par le P.P.R.

La cote de référence correspond au maximum observé et mesuré jusqu'à présent. Il ne s'agit pas d'un maximum absolu ; elle pourrait être dépassée en cas de crue plus forte que celles qui ont été observées dans le passé.

Ces cotes, exprimées par rapport au système N.G.F. sont reportées perpendiculairement à l'axe de la rivière à intervalles réguliers sur la carte de zonage réglementaire.

En un lieu donné, la cote de référence est la valeur figurant immédiatement en amont ou au droit du lieu considéré. Entre deux cotes de référence, la cote applicable sera calculée par interpolation entre les deux cotes connues figurant sur le plan suivant la méthode indiquée ci-dessous.



$$Cote\ C\ recherchée = Cote\ A + \frac{(Cote\ B - Cote\ A) \times I}{L}$$

Cotes : altitude en mètre

I : en mètre – distance entre la cote aval et la cote recherchée

L : en mètre – distance entre les cotes amont et aval figurant sur les plans

TITRE II – ZONAGE

1.1. Délimitation des zones exposées aux risques d'inondation

Le territoire des communes concerné par le PPR est découpé en zones :

- les zones rouges ;
- les zones bleues ;

1.1.1. Zone rouge – secteurs inconstructibles

La zone rouge correspond à des secteurs fortement exposés Le caractère de forte exposition tient :

- à l'importance de l'aléa inondation (lié essentiellement au paramètre hauteur d'eau et aux vitesses d'écoulement) ;
- et/ou à la forte vulnérabilité de ces zones.

Sur ces zones, le P.P.R. aura pour objet :

- de limiter la vulnérabilité de ces zones, et, lorsque cela sera possible, de la réduire ;
- de stopper tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines.

La zone rouge correspond aussi, à l'extérieur des périmètres urbanisés, à la délimitation de la totalité de la zone potentiellement inondable, même si la hauteur d'eau et le courant prévus sont faibles en cas d'inondation importante.

Cette démarche a pour but de préserver les zones d'expansion des crues de tout ce qui pourrait diminuer les capacités de rétention. Cela permet de limiter la vulnérabilité des enjeux à l'aval.

1.1.2. Zone bleue – secteurs constructibles sous conditions

La zone bleue correspond à des secteurs directement exposés à l'aléa inondation mais où l'intensité du risque est plus faible et les conséquences des inondations moins lourdes que dans la zone rouge. La constructibilité dans ces zones doit être maintenue pour préserver le développement de la commune.

Sur ces zones, le P.P.R. a pour objet :

- d'en limiter la vulnérabilité ;
- d'en réduire celle-ci par une adaptation des biens et des activités présents et futurs au moyen de la prescription d'un ensemble de dispositions constructives.

TITRE III – REGLEMENT

Chapitre I - zone rouge

ARTICLE 1.1. - INTERDICTIONS

Sont interdits constructions, remblais, dépôts, clôtures pleines, plantations en plein, installations, activités et aménagements de quelque nature qu'elle soit à l'exclusion de ceux visés à l'article 1.2. sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'aggravation du risque par ailleurs pour les autres usagers des zones inondables.

ARTICLE 1.2. - AUTORISATIONS

a) SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont admis les travaux suivants :

- surélévation des bâtiments d'habitation, cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements,
- surélévation des bâtiments d'activités (autres qu'agricoles) dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès, cet accès ne devra pas engendrer des remblais perpendiculaires au sens d'écoulement des cours d'eau,
- extension des bâtiments agricoles (1/5 de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserve que les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 m, que les réseaux techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou soient installés hors crue, que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur,
- constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues,
- extension et aménagements des constructions existantes sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supplémentaire,
- reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de vulnérabilité.
- la reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAU,
 - dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence.

b) AMENAGEMENTS DANS LE VOLUME DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Ceux-ci sont autorisés avec les prescriptions suivantes :

- ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet sur la population exposée au risque ou entraîne une diminution de ladite population,
- ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable,
- mise hors d'atteinte des eaux des équipements sensibles à l'eau et des produits solubles dangereux,
- mise hors d'atteinte des eaux des installations électriques,
- les réparations ou les reconstructions de biens sinistrés par inondation ne peuvent être autorisées que si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite.

c) TRAVAUX ET REAMENAGEMENTS AUTORISES AVEC LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.

Sont autorisés :

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues d'occurrence centennale et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés au risque inondation en zone urbanisée. Les études d'incidences éventuelles prendront en compte l'estimation des imperméabilisations prévisibles à 20 ans,
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable,
- les remblais ou endiguements justifiés par la protection des secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage,
- les installations légères liées aux activités: nautiques, de sports ou de loisirs (ex. : hangar canoë,...) sous réserve de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter leur axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux; les installations légères admises doivent être sans hébergement,
- les aires de jeux ne comportant pas d'installations ni d'infrastructures hors sols supérieures à 20 m² pour tout le projet, sauf constructions sur pilotis ou similaires,
- les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues sans former de haies,

-
- les campings et caravanages devront :
 - * ne pas se situer dans les zones d'aléas forts définis dans la partie présentation du P.P.R. (cf. cartes d'aléas),
 - * demeurer fermés sur la période courant du 16 septembre au 15 mai,
 - * retirer l'ensemble des installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles, en période de fermeture,
 - * disposer, en application du décret n°94-614 du 13 juillet 1994 relatif aux prescriptions permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible, d'un affichage permanent des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation afin d'assurer la sécurité des occupants des terrains concernés.
 - les bâtiments et installations piscicoles et aquacoles,
 - les piscines non couvertes,
 - les constructions inférieures à 50 m² de SHOB, nécessaires à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort décrite dans le rapport de présentation (cf. cartes d'aléas),
 - les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation.
-

Chapitre II - zone bleue

La zone où le développement peut être admis (zone bleue) correspond à certaines zones soumises à un aléa d'inondation faible à moyen.

ARTICLE 2. 1. - INTERDICTIONS

Sont interdits les modes d'occupation du sol et les travaux suivants :

- toute implantation nouvelle d'installation relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 Juin 1982, concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles,
- tout surcreusement et excavation non temporaire par rapport au terrain naturel, sauf ceux liés à des aménagements tels que piscines ou équipements publics,
- les organismes et centres d'activités (y compris agricoles) produisant ou stockant des produits dangereux; la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale,
- toute implantation nouvelle d'établissements ou activités accueillant un nombre important de personnes dont l'évacuation en temps de crue serait susceptible de poser des difficultés particulières, notamment les hôpitaux, les écoles, les maisons de retraite, les centres d'accueil de personnes à mobilité réduite...,
- au-dessous du niveau correspondant à la cote de référence, l'utilisation de matériaux présentant des risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau,
- les terrains de camping et caravanage disposant d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ouverts à l'année,
- les clôtures pleines et les haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- toute réalisation de remblaiement entravant l'écoulement des crues et modifiant les périmètres exposés,
- les centres d'enfouissement techniques de déchets de toutes sortes,
- les caves et sous-sol enterrés.

ARTICLE 2.2. - AUTORISATIONS

A. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Les constructions admises sont soumises aux prescriptions suivantes :

- dans le cas de constructions neuves, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50 % de l'unité foncière ;
- dans le cas d'extension de constructions régulièrement autorisées à la date de publication du présent document, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50 % de l'unité foncière ;
- la cote du plancher du premier niveau aménagé sera fixée à 0,20 m au-dessus de la cote de référence (sauf pour les abris légers et annexes de bâtiments d'habitation non habitables) ;
- lors de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice, les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- reconstruction après sinistre pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de vulnérabilité.
- la reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAU,
 - dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau ;
- les aires de stockage des marchandises sont autorisées sous réserve, lorsqu'elles sont supérieures à 50 m², que le niveau de l'aire soit au-dessus de la cote de référence.

TITRE IV - MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les mesures de prévention et de sauvegarde ont pour objectif :

- la réduction de la vulnérabilité des biens et activités existants et futurs,
- la limitation des risques et des effets,
- l'information de la population,
- la facilitation de l'organisation des secours.

Il s'agit de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques ou qui incomberont aux particuliers concernés ⁽¹⁾.

Elles s'appliquent indistinctement à l'ensemble des zones (zones rouges et bleues).

⁽¹⁾ Le terme « particuliers » désigne également les aménageurs et les associations syndicales.

1. MESURES OBLIGATOIRES

Les présentes mesures à caractère obligatoire doivent être prises dans un délai de 5 ans à compter de la fin des mesures de publicité du PPR approuvé.

- La mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux. La liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale.
- La préparation de dispositifs temporaires (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote de référence, pour être mis en œuvre en cas de crue, lorsque c'est matériellement possible (cas d'ouvertures inférieures à 1 m²).
- Les citernes extérieures de toute nature situées en dessous de la cote de référence devront être lestées ou amarrées et équipées de murets de protection à hauteur de la crue de référence. Les orifices non étanches seront situés au-dessus de la cote de référence.
- Tout aménagement des sous-sols est interdit pour des destinations liées à des logements ou à des activités diverses.
- L'implantation de tout nouveau poste de transformation ou de livraison d'énergie électrique devra être prévue hors d'eau et accessible en cas d'inondation.
- Le stockage des produits sensibles (toxiques et polluants), soit dans une enceinte dont le niveau est situé au-dessus de la cote de référence, soit dans une enceinte étanche et fermée, lestée ou arrimée et résistant aux effets de l'événement de référence.
- Les branchements d'eaux pluviales et d'assainissement devront être dans toute la zone inondable, équipés de clapets anti-retour. Dans les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge, les tampons seront verrouillés.
- Si le réseau public d'assainissement est existant, le raccordement au réseau public est obligatoire (article L.33 du Code de la Santé Publique), les regards de branchements doivent être étanches dès la construction. La mise en place du système d'assainissement autonome est interdite.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, pour les occupations du sol admises, l'installation d'assainissement autonome devra être conforme aux termes des textes en vigueur relatifs aux prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.
- Les postes électriques de coupure et de transformation électrique moyenne et basse tension seront mis hors d'eau et facilement accessibles en cas d'inondation.

2. RECOMMANDATIONS

a) ASSAINISSEMENT PLUVIAL URBAIN

L'assainissement pluvial sera conçu selon quatre axes :

- prendre en compte dans les études tous les bassins versants, y compris les périphériques,
- réduire les débits ruisselés et les débits de pointe par des techniques compensatoires d'infiltration et de stockage pour les aménagements nouveaux et lors des réfections de voiries,
- favoriser le libre écoulement à l'intérieur des chemins naturels de ruissellement (talweg, puits, cours d'eau,...etc),
- assurer un minimum d'écoulement, c'est à dire pas de débordement, pour des événement pluviaux décennaux.

b) CITERNES ENTERREES

Pendant la période où les crues peuvent se produire, il est recommandé d'assurer le remplissage maximum des citernes enterrées.

c) EVACUATION DES BIENS EXPOSES

Pour chaque propriété bâtie, il est recommandé de maintenir une ouverture suffisante afin de permettre l'évacuation des biens sensibles situés sous la cote de référence.

d) EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront de préférence équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote de crue de référence.

Il est recommandé de placer les équipements électriques, électroniques, micromécaniques, les appareils électroménagers, les appareils de chauffage et de ventilation au-dessus du niveau de la cote de référence augmentée de 0,20 m.

e) ORGANISATION DES SECOURS

Les constructions, ouvrages et équipements sensibles devraient comporter un accès situé au-dessus de la cote de référence. Ces accès doivent permettre l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours. Ces accès ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de la crue.

f) INFORMATION PREVENTIVE

Une campagne d'information par voie d'affichage dans les locaux recevant du public est préconisée. Cette information pourrait porter au minimum sur :

- l'existence du risque inondation et indications de ses caractéristiques,
- la modalité de l'alerte et de l'évacuation.

h) ENTRETIEN DES OUVRAGES ET DES COURS D'EAU

Il est recommandé qu'avant chaque période de forte pluviosité ou périodiquement, une reconnaissance spécifique du lit des cours d'eau (lit mineur et lit majeur) soit effectuée afin de programmer, s'il y a lieu, une campagne de travaux d'entretien ou de réparation.

On veillera notamment :

- à l'absence de troncs d'arbres, embâcles, atterrissement en particulier à proximité des ouvrages ;
- au bon état des ouvrages hydrauliques et à la manœuvrabilité des ouvrages mobiles ;
- au bon entretien de la végétation des berges et des haies perpendiculaires au sens d'écoulement.

Les problèmes constatés pourront donner lieu soit à une intervention de la municipalité auprès des propriétaires, soit à une intervention directe de ses services dans le respect des textes en vigueur.

De même, au printemps, une reconnaissance analogue serait à entreprendre pour identifier les travaux de remise en état résultant du passage des crues au cours de l'hiver écoulé.

h) PRESERVATION DES ECOULEMENTS ET DU CHAMP D'EXPANSION DES CRUES

Les occupations du sol susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation doivent être évitées.

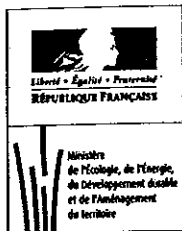
i) CIRCULATION – ACCESSIBILITE DES ZONES INONDEES

Afin de faciliter l'organisation des secours et l'évacuation des zones inondables, la Municipalité est invitée à mettre en place, de manière prévisionnelle et en liaison avec les services de la Protection Civile, d'Incendie et de Secours, un plan de secours communal prévoyant les déviations de circulation à mettre en place et les moyens d'alerte et d'évacuation.

j) CONTROLE ET LIMITATION DES CHANGEMENTS D'AFFECTATION DES ESPACES

- L'arrachage des haies devra être évité.
- Le maintien des prairies permanentes et des prairies naturelles est recommandé dans les champs d'inondation.
- Les pratiques culturales qui laissent les sols sensibles à l'érosion due aux inondations sont à éviter.
- Les plantations sont compatibles avec la gestion des inondations à condition que la gêne à l'écoulement soit limitée.

Règlement du PPRI de La Vendée



PREFECTURE
DE LA VENDEE
direction départementale
de l'Équipement

service Maritime et des Risques
1, quai Dingler
85108 LES SABLES D'OLONNE

rivière "la Vendée"

plan de prévention du risque inondation

communes de

La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint Hilaire-de-Voust, Marillet,
Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint Hilaire-des-Loges,
Xanton-Chassenon, Saint Michel-le-Cloucq, Mervent, L'Orbrie, Pissotte,
Auzay, Chaix

2.1 règlement

Vu pour être annexé à mon arrêté

du 18 AOÛT 2008

La Roche-sur-Yon le 18 AOÛT 2008
LE PRÉFET,

août 2008

Thierry LAFITTE

RIVIÈRE "LA VENDÉE"
PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

RÈGLEMENT

TITRE I - PORTÉE DU PPR.....	4
ARTICLE 1 - Dispositions Générales.....	4
ARTICLE 2 - Cote de référence - Interpolation.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A PRÉSERVER (zone rouge)....	6
ARTICLE 1 : Modes d'occupation du sol et travaux interdits.....	6
ARTICLE 2 : Modes d'occupation du sol et travaux admis.....	6
a) constructions existantes.....	6
b) travaux et réaménagements.....	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OU LE DÉVELOPPEMENT PEUT ETRE ADMIS (zone bleue).....	9
ARTICLE 1 - Modes d'occupation du sol et travaux interdits.....	9
ARTICLE 2 - Modes d'occupation du sol et travaux soumis à des prescriptions.....	10
TITRE IV - MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE. 11	
ARTICLE 1 - Mesures obligatoires.....	12
ARTICLE 2 - Recommandations.....	12

RAPPEL DES TEXTES OFFICIELS PRINCIPAUX

- **Code de l'Environnement** et notamment ses articles L110-1, L 562-1 à L 562-9 et R 562-1 à R 562-10
- **Loi n° 87-565 du 22 Juillet 1987** relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
- **Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003** relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages
- **Loi n° 2004-811 du 13 août 2004** de modernisation de la sécurité civile
- **Circulaire du 24 janvier 1994** relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.
- **Circulaire du 24 Avril 1996** : dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.
- **Circulaire du 21 janvier 2004** relative à la maîtrise de l'urbanisation et à l'adaptation des constructions en zone inondable

TITRE I

PORTÉE DU PPR

ARTICLE 1 : Dispositions générales

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes riveraines de la Vendée entre La Chapelle-aux-Lys en amont et le barrage de Massigny à l'aval, hormis la ville de Fontenay-le-Comte qui dispose d'un PPR spécifique.

La partie du territoire sur lequel s'applique le présent règlement est délimitée par les plans de zonage ci-joint ; elle comprend deux zones :

- les zones à préserver (zone rouge) ;
- les zones où le développement peut être admis (zone bleue) ;

dans lesquelles sont précisées en tant que de besoin les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables.

Il détermine également les mesures de **prévention, de protection et de sauvegarde** qui doivent être prises dans les zones, rouge et bleue, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers. Certaines de ces mesures ont un caractère obligatoire en fonction de la nature du risque dans un délai maximum de cinq ans.

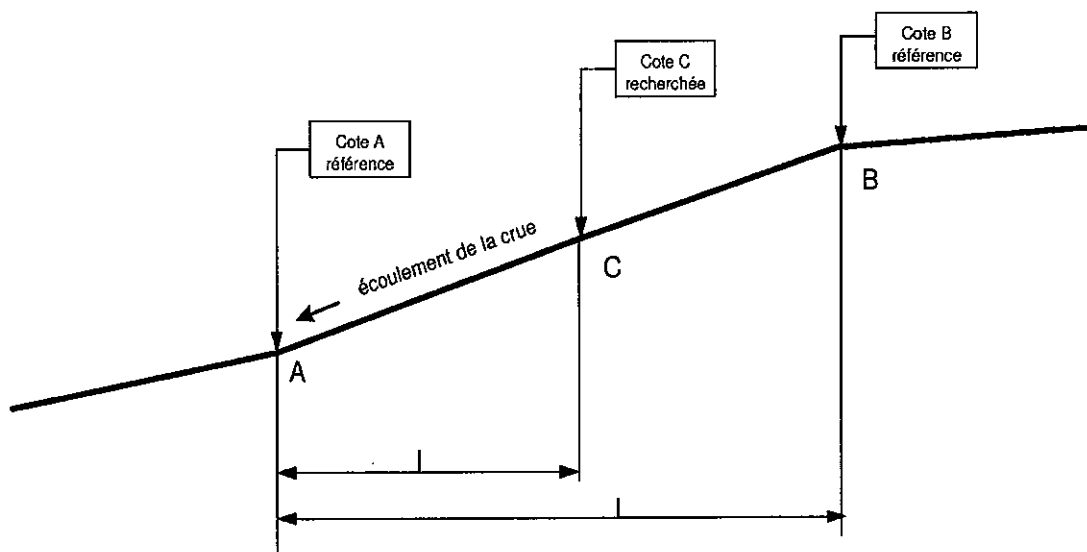
Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'occupation des sols, conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Cote de référence - Interpolation

Les cotes de références, correspondent aux hauteurs d'eau retenues dans une hypothèse de crue de type centennale.

Ces cotes sont précisées sur le plan de zonage au 1/5000 en cote IGN 69. Entre deux cotes de référence, la cote applicable sera calculée par interpolation entre les deux cotes connues figurant sur le plan suivant la méthode indiquée à la page suivante.

$$\text{Cote C recherchée} = \text{Cote A} + (\text{Cote B} - \text{Cote A}) \times l / L$$



Exemple : cote de référence à la station d'épuration (cote C recherchée)

Cote B	:	7.60
Cote A	:	7.20 (amont RN 48)
L	:	830 m
l	:	600 m
Cote C	:	7.49

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A PRÉSERVER (ZONE ROUGE)

Cette zone à préserver est inconstructible.

ARTICLE 1 : Modes d'occupation du sol et travaux interdits

Sont interdits tous travaux : remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, plantations en plein, installations, activités et aménagements de quelque nature qu'elle soit à l'exclusion de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 : Modes d'occupation du sol et travaux admis

a) Sur les constructions existantes

EXTENSION :

- surélévation des bâtiments d'habitation, cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- surélévation des bâtiments d'activités (autres qu'agricoles) dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès.
- la mise aux normes environnementales des bâtiments d'élevage,
- des bâtiments agricoles (1/5 de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserve que les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 m, que les réseaux techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue, que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur,
- constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- extension et aménagements des constructions existantes dûment autorisées, sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire.

Le changement de destination, des bâtiments existants, motivé par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :

- qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence et accessible par l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

AMÉNAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Autorisé avec les prescriptions suivantes :

- ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet aggravant sur la population et les biens exposés au risque.
- ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable,
- mise hors d'atteinte des eaux, des équipements sensibles à l'eau, des produits solubles dangereux,
- protection des installations électriques,
- ne pas être reconstruite si la construction a été détruite par l'action des eaux.

b) Travaux et réaménagements

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable ;
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'il n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée ;
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable ;

- les plans d'eau, étangs, et affouillements, à condition que les déblais soient évacués en dehors de la zone inondable ;
- les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage ;
- les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas être supérieure à 20 m² ;
- les installations légères liées aux activités : nautiques, de sports ou de loisirs (ex. : hangar canoë, ...) sous réserve : de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter l'axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux et d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence ; Les installations légères admises doivent être sans hébergement ;
- les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que le matériel d'accompagnement sous la cote de référence soit démontable ou ancré au sol, que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé à 0,30m au-dessus de la cote de référence et que le libre écoulement des eaux soit préservé sous le bâtiment ;
- les campings et caravanages devront :
 - ne pas se situer dans les zones d'aléas forts définis dans la partie présentation du PPR ;
 - retirer l'ensemble des installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles, du 1^{er} octobre au 1^{er} mai ;
 - demeurer fermés sur la période courant du 16 septembre au 30 mai ;
 - disposer d'un affichage permanent sur site du risque d'inondation tel qu'il est actuellement connu. Le règlement et principes d'évacuation sont modifiés pour en tenir compte.

Les modalités d'évacuation des caravanes, mêmes en l'absence du propriétaire, devront figurer dans le plan d'évacuation . Le gestionnaire devra disposer des moyens nécessaires pour réaliser cette évacuation.

- les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues, sans former de haies pleines et, exclusivement dans le périmètre du Secteur sauvegardé, les murs pleins ;
- la mise en place de nouvelles clôtures constituées de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux distants d'au moins 2 mètres ;
- les bâtiments et installations piscicoles sous réserve d'être invulnérables au risque centennal d'inondation ;

- les piscines non couvertes ;
- les constructions inférieurs à 50 m² de SHOB, nécessaires à l'observation et la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort décrite dans le rapport de présentation ;
- les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OU LE DÉVELOPPEMENT PEUT ETRE ADMIS (ZONE BLEUE)

La zone où le développement peut être admis (zone bleue) correspond aux centres urbains et certaines zones contiguës ET à un aléa d'inondation faible ou moyen.

ARTICLE 1 : Modes d'occupation du sol et travaux interdits :

- toute implantation nouvelle d'installation relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 Juin 1982, concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles ainsi que celles relevant de la directive européenne de décembre 1996 dite *SEVÉSO II* ;
- tout surcreusement et excavation par rapport au terrain naturel, sauf ceux liés à des aménagements et équipements publics ou autorisés dans le présent règlement ;
- les activités (y compris agricoles) produisant ou stockant des produits dangereux ; la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale ;
- toute implantation nouvelle d'établissements ou activités accueillant un nombre important de personnes dont l'évacuation en temps de crue serait susceptible de poser des difficultés particulières, notamment les hôpitaux, les écoles, les maisons de retraite, les centres d'accueil de personnes à mobilité réduite... ;
- au-dessous du niveau correspondant à la cote de référence, l'utilisation de matériaux présentant des risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau ;
- les terrains de camping et caravanage, y compris les extensions ;
- les clôtures pleines et les haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;

- toute réalisation de remblaiement entravant l'écoulement des crues et modifiant les périmètres exposés ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et produits toxiques ;
- les caves et les sous-sol.

ARTICLE 2 : Modes d'occupation du sol et travaux autorisés soumis à des prescriptions

a) Dispositions constructives

Les constructions admises sont soumises aux prescriptions suivantes :

- dans le cas de constructions neuves, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière ;
- dans le cas d'extension de constructions régulièrement autorisées à la date de publication du présent document, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 70% de l'unité foncière
- la cote du plancher du premier niveau aménagé sera fixée à 0,20 m au-dessus de la cote de référence (sauf pour les abris légers et annexes de bâtiments d'habitation) ;
- toute partie de la construction située au-dessous de la cote de référence sera réalisée en prenant en compte la sensibilité des matériaux à l'eau ;
- lors de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice, les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.

b) Dispositions concernant les aménagements extérieurs

- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être au maximum arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau, sauf impossibilité technique.
- les aires de stockage des marchandises sont autorisées sous réserve, lorsqu'elles sont supérieures à 50 m², que le niveau de l'aire soit au-dessus de la cote de référence.

TITRE IV

MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ont pour objectif :

- la réduction de la vulnérabilité des biens et activités existants et futurs,
- la limitation des risques et des effets,
- l'information de la population,
- de faciliter l'organisation des secours.

Il s'agit de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques ou qui incomberont aux particuliers concernés (1).

Elles s'appliquent indistinctement aux zones à préserver (zone rouge) et aux zones où le développement peut être admis (zone bleue).

(1) le terme particuliers désigne également les aménageurs et les associations syndicales

ARTICLE 1 : Mesures obligatoires :

Les présentes mesures à caractère obligatoires doivent être prises dans un délai de cinq ans à compter de la fin des mesures de publicité du PPR approuvé.

- la mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux. La liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale ;
- la préparation de dispositifs temporaires (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote de référence, pour être mis en oeuvre en cas de crue ;
- les citernes extérieures de toute nature devront être lestées ou amarrées et équipées de murets de protection à hauteur de la crue de référence. Les orifices non étanches seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- tout aménagement des sous-sols dont le plancher est sous la cote des plus hautes eaux est interdit pour des destinations liées à des logements ou à des activités diverses ;
- l'implantation de tout nouveau poste de transformation ou de livraison d'énergie électrique devra être prévue hors d'eau et accessible en cas d'inondation.

la mise hors d'eau de l'alimentation électrique du Central Téléphonique ou installation d'une alimentation de secours.

- L'organisation des secours

Les constructions, ouvrages et équipements sensibles devront comporter un accès situé au-dessus de la cote de référence. Ces accès doivent permettre l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

- Information préventive

Une campagne d'information sera réalisée par voie d'affichage dans les locaux recevant du public. Cette information portera au minimum sur :

- l'existence du risque inondation et indications de ses caractéristiques (fréquences, hauteur d'eau, etc.),
- la modalité de l'alerte.

- La sécurité civile en aval du barrage de Mervent

La prévention des accidents et des dommages est prise en compte par le plan de secours des crues de la rivière Vendée (crues naturelles ou accidentelles par rupture du barrage de Mervent).

Ses objectifs principaux seront :

- l'évacuation des personnes (en cas de danger imminent de rupture),
- l'information permettant lors d'un événement naturel, la mise hors d'eau des biens sensibles à l'eau, des installations démontables.

Une information préalable des populations exposées doit cependant être réalisée. Elle aura pour objectifs principaux de sensibiliser les personnes exposées au risque et de leur enseigner le bon comportement individuel à adopter face à la montée des eaux et à la submersion.

Un système **permanent** de radiocommunication sera prévu entre les différents partenaires chargés des secours (Directeur du Barrage de Mervent, sous-préfecture, Mairie, Police, Gendarmerie, Services de secours...).

- La préservation des écoulements et du champ d'expansion des crues

- **L'entretien régulier de la rivière**, doit être facilité par l'ouverture ou la conservation d'un espace tampon entre les berges et les cultures (réhabilitation des chemins de halage) permettant le passage des engins mécaniques, notamment en amont du Centre-Ville.
- **Les occupations du sol susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation doivent être évitées :**

la mise en place de cultures pérennes (végétation arbustive, vergers, ...). Ces cultures pourront être envisagées si leur extension reste réduite et si leur sens de plantation n'est pas dans une direction proche de la perpendiculaire au courant ;

- Contrôle et limitation des changements d'affectation des espaces (recommandations)

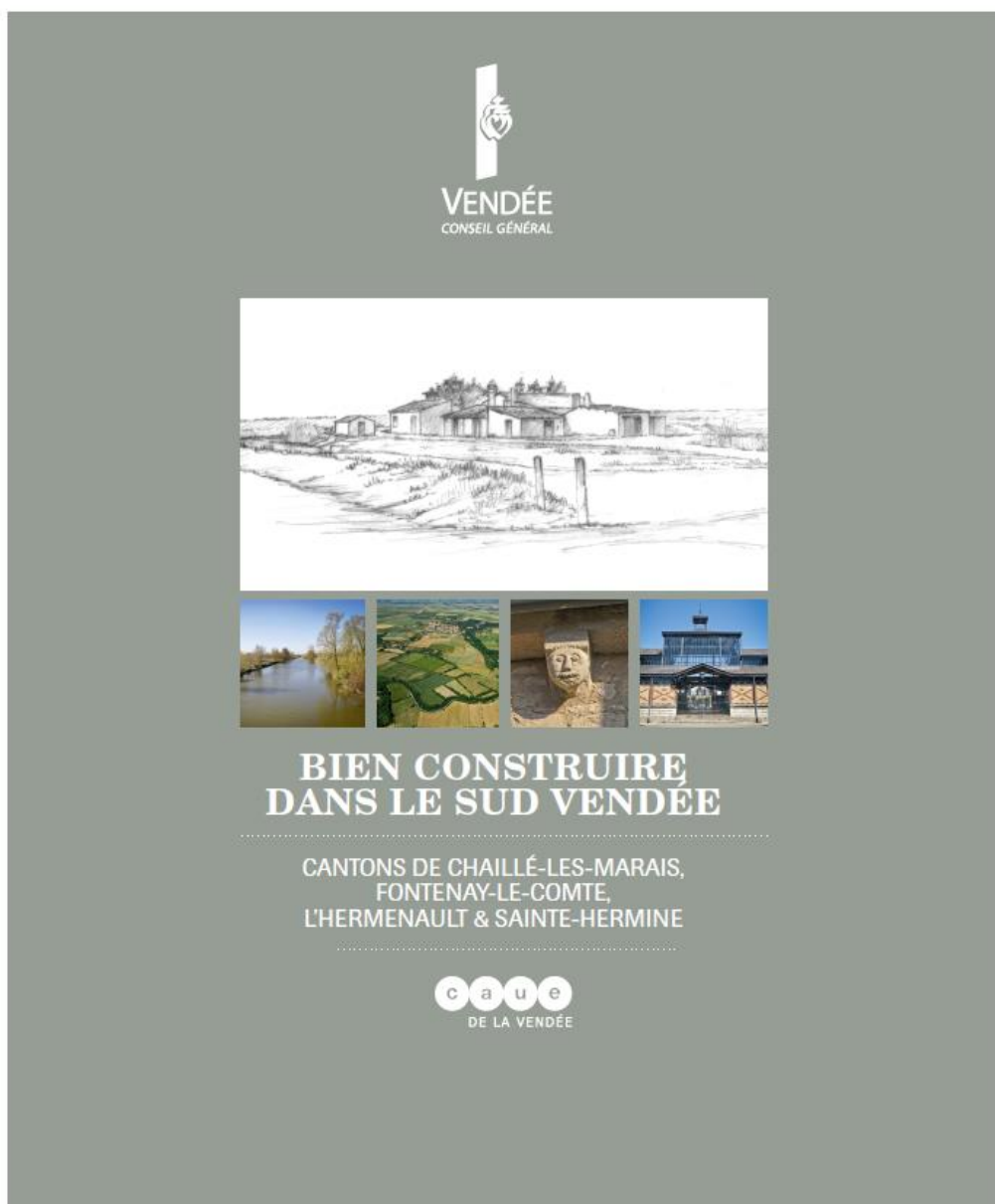
- exploitation, coupe de bois et de haies arborées, à **autoriser** sous **réserve de mesures** de replantation pour des surfaces équivalentes en respectant le même sens de plantation ;

- l'arrachage des haies devra être évité ;

- le maintien des prairies permanentes et des prairies naturelles est recommandé dans les champs d'inondation.

- les plantations (reboisement) à condition de limiter au maximum la gêne de l'écoulement : espèces végétales de haute tige, espacement tel que la perméabilité reste supérieure à 90% sous la cote de référence - la perméabilité est définie comme étant le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale occupée par les végétaux. Les conifères, les peupliers et les robiniers faux acacias ne pourront être plantés qu'à plus de 20 mètres des crêtes de la berge de la rivière

Extrait du guide « Bien construire en Pays Sud Vendée »



MATÉRIAUX ET COULEURS

Jeux de textures et jeux de couleurs, historiquement associés aux matériaux locaux, se sont ouverts aux influences extérieures. Au gré des innovations techniques, ils sont devenus le moyen favori des propriétaires pour personnaliser leurs maisons.

Ce chapitre portera sur les matériaux et couleurs participant à l'aspect extérieur.

AVANT LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE

Le choix des matériaux est lié à l'économie du projet, et prend en compte :

- la tenue dans le temps, la résistance aux contraintes climatiques, la facilité d'entretien,
- la qualité de finition acceptable et donc l'aspect final,
- la facilité de mise en œuvre.

Par la façon de construire, on peut facilement reconnaître l'avant et l'après Révolution Industrielle. En effet, aux matériaux locaux succède la production de masse, que les nouvelles infrastructures de transport diffusent plus largement.

- Pierre, terre, chaux, glaise et bois sont pris et assemblés sur place.
- La pierre n'est pas un matériau cher, et son assemblage fait partie du savoir-faire local. Elle est donc moins valorisante qu'un enduit que l'on réserve pour l'habitation et, parfois, seulement pour les parties visibles de la rue.
- La transformation du calcaire en chaux se fait dans des fours à bois.
- Le bois compose les charpentes et les menuiseries (portes et fenêtres).
- Pour devenir tuile ou brique, l'argile est cuite au four. Dans un premier temps, on ne l'utilise qu'en tuile de toiture. La chaleur de cuisson déterminera ses qualités et nuances de couleur ; mal cuite, elle devient poreuse et gélive. L'usage de la brique se développe avec la diminution des prix de la cuisson et des transports.
- L'ardoise, compte tenu du prix du transport, est un signe extérieur de richesse.
- Deux corps de métiers mettent la maison hors d'eau : le maçon pour les fondations, les murs, la toiture et le charpentier-menuisier pour la charpente et les menuiseries.



1, 2 & 3 : Murs en pierre locale. / 4 : Charpente en bois sur une grange en pierre calcaire. / 5 : Encadrement en tuile et mur en calcaire. / 6 : Toiture en tuiles canal et corniche en calcaire.

LE BÂTI ANCIEN : RÉALISEZ UN ENDUIT À LA CHAUX NATURELLE

• COMPOSITION DE L'ENDUIT

Chaux naturelle = 1 volume. Sable = 2 à 3 volumes. Eau = 1 volume.

• CHOISISSEZ VOTRE SABLE AVEC SOIN

Il déterminera la coloration de l'enduit, le dosage et la plasticité du mortier. Prenez en compte sa granulométrie.

• MÉLANGEZ le sable et la chaux, ajoutez l'eau peu à peu pour obtenir un mortier gras.

• PRÉPAREZ LE SUPPORT

Nettoyez la façade en piquant le vieil enduit. Rebouchez les trous et fissures importants avec un mortier de chaux. Humidifiez si nécessaire, juste avant d'enduire.

• APPLIQUEZ L'ENDUIT

Exécutez un "fouettis" au ras des pierres à la chaux. Laissez sécher, puis appliquez un corps d'enduit de 1 à 2 cm d'épaisseur.

• SOIGNEZ LA FINITION

Lorsque l'enduit est bien sec, appliquez l'enduit de finition à l'aide d'une truelle ou avec une machine à projeter. Dressez ensuite à la règle et serrez à la taloche.

Si les pierres d'encadrement des ouvertures sont au nu du mur, une seule passe d'enduit doit être réalisée.

Après vérification du temps de séchage correspondant, il est possible d'obtenir différentes finitions : enduit gratté, enduit raclé, enduit brossé, enduit chiffonné, passage à l'éponge, enduit lavé.



▲ préparation du mélange.



▲ piquetage au marteau et au burin.



▲ enduit déposé et lissé à la truelle.



▲ la taloche pour serrer l'enduit.

À PARTIR DE LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE

- La pierre, qui exige un temps important de mise en œuvre, devient un matériau cher. Elle n'est utilisée que comme faire-valoir ou signe extérieur de richesse. Elle est parfois limitée à un parement, c'est-à-dire un simple placage sur un mur en ciment.
- Pour constituer les murs : le parpaing de béton alvéolé ou cellulaire, la brique, le bois, les matériaux composites remplacent la pierre.
- L'enduit permet de cacher et de protéger le matériau de support.
- La charpente traditionnelle est concurrencée par la fermette.
- L'ardoise devient un matériau accessible pour des constructions modestes. La tuile s'industrialise.
- Les menuiseries bois doivent s'adapter aux contraintes d'isolation et subir la concurrence du PVC, du fer et de l'aluminium.
- Chaque intervention nécessite une qualification spécifique. Maçon, couvreur, charpentier, menuisier, plombier, zingueur peuvent être des intervenants différents.



1, 2 & 3 : Tuiles mécaniques décorées. / 4 : Ardoises. / 5 : Briques décorées. / 6 & 7 : faux parements de pierre.
8 : pierres posées à pierre vue. / 9 : parement de pierre et briques vernissées.

NOUVELLES DONNÉES

Si l'économie de la construction reste déterminante, le choix des matériaux continuera à dépendre de l'échelle de valeur que l'on attribue aux différents paramètres :

- mise en œuvre, entretien, économies d'énergies,
- confort,
- durabilité,
- temps de chantier,
- sensibilité à l'aspect visuel,
- incidence sur le milieu.

Les composants sont de plus en plus industrialisés. Le pré-assemblage sous abri permet d'atténuer la pénibilité des travaux de plein air.

Si l'usage du bois a longtemps été limité à la charpente et aux menuiseries, il est aujourd'hui plus largement utilisé dans la construction. Son utilisation connaît un essor important grâce à l'attention portée à l'environnement et à ses qualités de confort. L'intégration des composants pour les énergies douces (panneaux solaires, serres, éoliennes, terre crue...) reste un nouveau défi architectural. Encouragée par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain), l'économie de surface consommée de terrain conduit également à un retour vers un habitat en continu.



1 : Maison à ossature bois. / 2 : Brique creuse. / 3 : parpaings de béton. / 4 : tuile canal. / 5 : charpente fermette. / 6 : verrière.
7, 8 & 9 : échantillons d'essences de bois rencontrées en Sud Vendée.

ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT

LES MATÉRIAUX SAINS

Aujourd'hui, de nouveaux matériaux qui intègrent les préoccupations environnementales et de santé apparaissent. Généralement produits à partir de ressources renouvelables, ils se caractérisent par une faible dépense d'énergie nécessaire à leur production, des émissions réduites de gaz à effet de serre et une meilleure innocuité vis-à-vis de la santé des occupants de la maison.

On peut ainsi trouver :

- des isolants à base de végétaux ou de laines animales (chanvre, laine de mouton, copeaux de bois...),
- des procédés constructifs anciens réinvestis (ossature bois, enduit au pisé...),
- des matériaux polyvalents, tels que la brique monomur en terre cuite qui joue à la fois un rôle structurel, isolant, et régulateur d'hygrométrie,
- des peintures et des revêtements de surface dit "bio" qui utilisent moins de produits chimiques et émettent peu ou pas de Composés Organiques Volatiles (COV), nocifs s'ils sont présents en trop grande quantité dans l'air de la maison...

Il faut, cependant, si l'on souhaite faire appel à ce type de matériaux, porter une attention particulière à leur mise en œuvre : le matériau dispose-t-il d'un avis technique ou d'un Document Technique Unifié (DTU) qui assure de sa tenue dans le temps ? Le professionnel est-il formé à sa mise en œuvre ?....

UNE NÉCESSAIRE RENCONTRE

Le respect de l'environnement devient une préoccupation partagée.

Une attention particulière est portée aux énergies renouvelables :

- chauffe-eau solaire,
- panneaux photovoltaïques,
- géothermie,
- chaudières à copeaux bois...

L'installation de ce type d'équipements ajoute des éléments à la maison qu'il convient de prendre en compte dans sa conception.

La recherche d'une meilleure intégration paysagère concourt également à cette dynamique.

La maison se fond alors dans son environnement par le choix des matériaux :

- usage du bois,
- enduit aux teintes du sol,
- pare-soleil végétal...

La maison peut être, dès sa conception, pensée comme un élément du paysage. Le choix de volumes adaptés au relief peut être conjugué avec l'usage de techniques spécifiques, telles que le toit végétalisé, pour intégrer le projet dans son environnement.



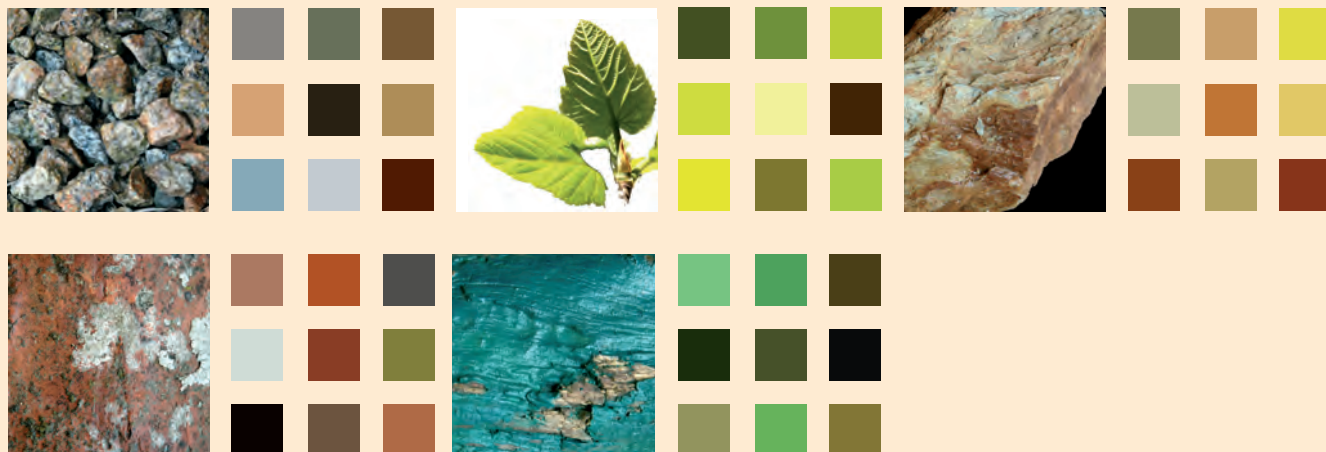
1 : Exemple de toiture intégrant des panneaux solaires photovoltaïques. / 2 : panneaux solaires thermiques. / 3 : exemple de toiture végétalisée.

LA COULEUR

“Au même titre que l'échelle et la proportion des volumes, la couleur (des maisons) participe intrinsèquement à la qualité des paysages. “

J.P. LENCLOS “Les couleurs de la France “.

Une règle simple : restez en harmonie avec votre environnement, et participez ainsi au maintien de l'identité locale. Pour cela, n'hésitez pas à utiliser des couleurs tirées des matériaux naturels qui vous entourent.



Souvent, le bâti ancien, composé de matériaux locaux, reprend les teintes de l'environnement minéral local, et retranscrit les identités des différents lieux : bocage, marais et plaine. Il est possible de s'inspirer de ces nuances traditionnelles sur le bâti plus récent, contemporain comme néo-traditionnel.

Les façades

Choisissez la couleur de l'enduit des murs en tenant compte :

- de la couleur des matériaux de couvertures,
- des couleurs environnantes (maisons et bâtiments proches, sol naturel),
- puis des matériaux rapportés (pierres, briques) et de leur texture (lisse, granuleuse, talochée).

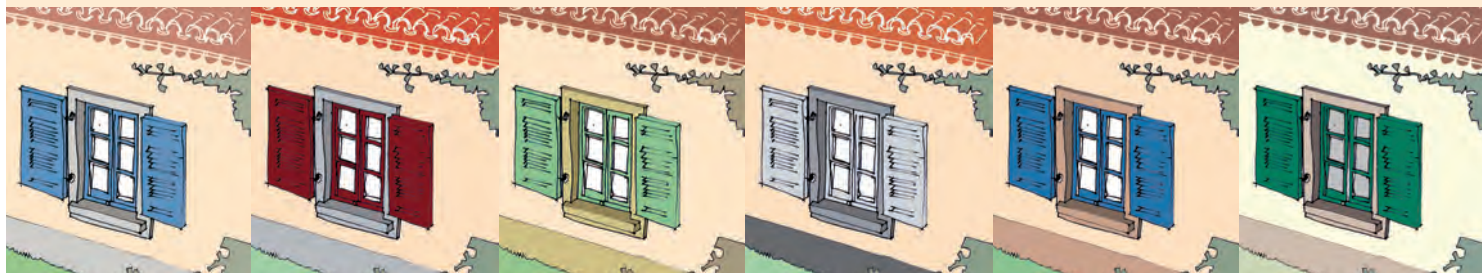
Le soubassement existe parfois sur quelques maisons mais n'est pas systématique. Il doit alors être distinct et bien choisi car il sert de protection utile par rapport au sol et il met en valeur l'enduit (c'est la base de la façade). De la même façon, sur une architecture traditionnelle, les encadrements soulignés des ouvertures donnent un aspect plus fini à l'ensemble.

Les menuiseries

Il est conseillé d'attribuer aux menuiseries une couleur plus soutenue que celle de l'enduit.

Appliquée à de petites surfaces, elle dynamise la perception d'ensemble.

Pensez bien à intégrer la couleur des menuiseries PVC (surtout si elles sont blanches) dans la composition d'ensemble.



LA MAISON DU BOCAGE



La maison de bocage ancienne utilise pour ses murs de construction des grès relativement clairs voire parfois ocre, mêlés de calcaires allant du blanc au gris moyennement foncé.

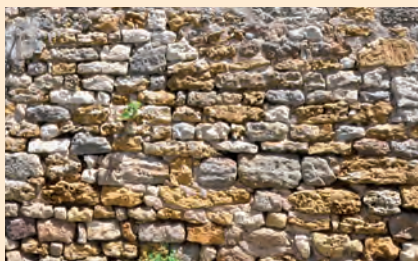
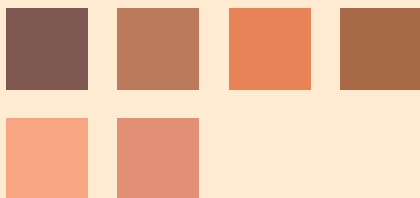
Ces teintes peuvent inspirer les nouvelles constructions tout en veillant à l'équilibre général de l'ambiance de rue.

Les toitures se composent majoritairement de tuiles, avec parfois l'utilisation de différentes couleurs favorisant des effets mosaïques.

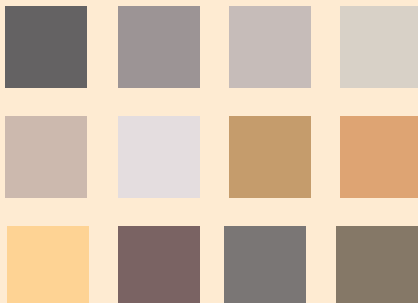
Les menuiseries restent sobres avec des teintes allant du marron au gris.



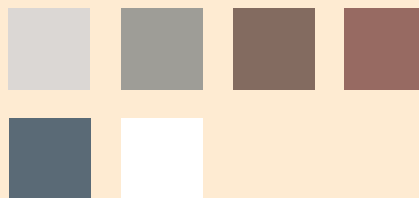
▲ Toitures



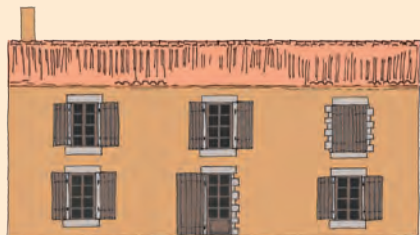
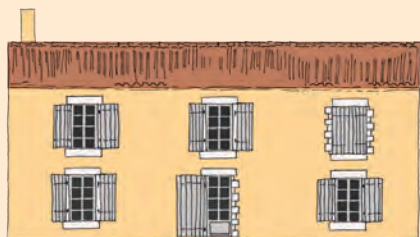
▲ Murs



▲ Menuiserie



▼ Exemples d'application





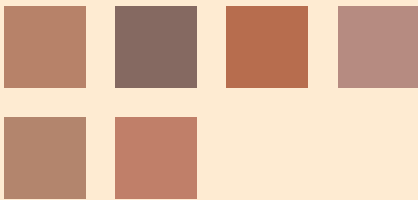
Plus ponctuellement, la maison de bocage utilise des grès plus foncés, variant du gris sombre à l'ocre jaune.

Les couleurs s'atténuent et deviennent plus sobres avec le vieillissement de la pierre. L'application de cette palette particulière doit se limiter aux secteurs où un tel bâti est rencontré.

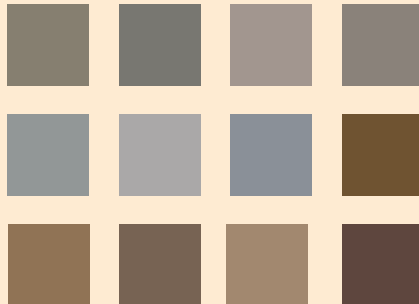
Les teintes des toitures et des menuiseries restent inchangées.



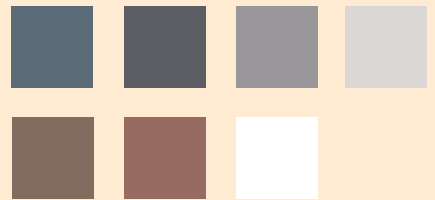
▲ Toitures



▲ Murs



▲ Menuiserie



▼ Exemples d'application



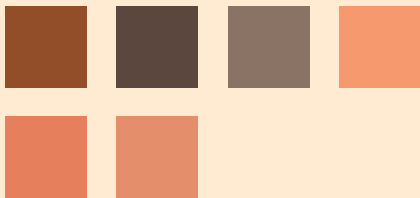
LA MAISON DE LA PLAINE



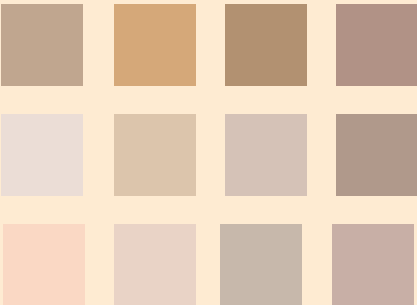
La maison de plaine ancienne est bâtie en calcaire clair voire ocre dont les teintes évoluent avec le temps.
Les toitures se composent majoritairement de tuiles, parfois avec des couleurs différentes réunies sur le même toit.
Les menuiseries sont de couleurs diversifiées, avec des compositions plutôt pastels mais généralement sobres.



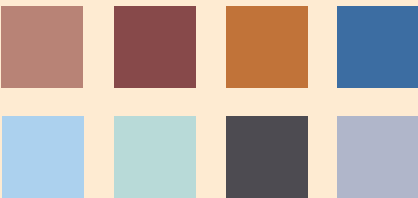
▲ Toitures



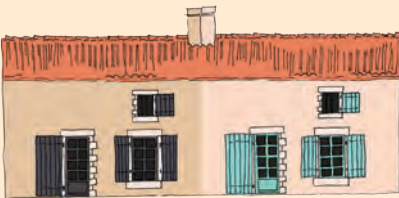
▲ Murs



▲ Menuiserie



▼ Exemples d'application



LA MAISON DE MARAIS

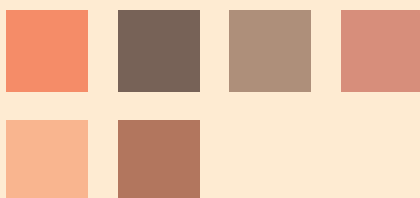


La maison de marais traditionnelle reprend le matériau calcaire, avec des teintes très claires qui se nuancent de gris avec le temps. Les toitures sont, comme pour la plaine, composées de tuiles aux couleurs variées.

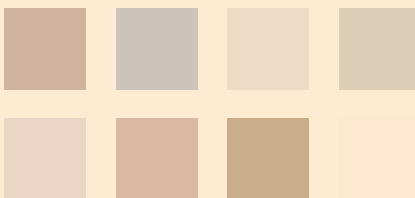
Traditionnellement, les menuiseries arborent une large palette de vert. Il est toutefois constaté que cette gamme de couleur s'étend progressivement aux teintes bleutées. On ne peut que regretter cette diffusion qui rappelle largement les ambiances du littoral et tendent à homogénéiser la perception du bâti en Vendée sans tenir compte des spécificités paysagères des différents milieux.



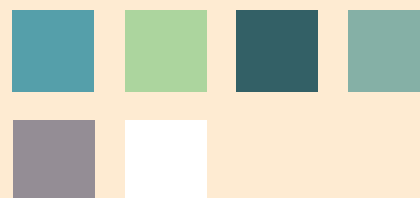
▲ Toitures



▲ Murs



▲ Menuiserie



▼ Exemples d'application





TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat,
prescrite le 31 janvier 2018, arrêtée le 16 mars 2023*

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 11 avril 2024

Commune	Numéro ER	Motif	Bénéficiaire	Surface
ANTIGNY	1	Mise en valeur du bourg (liaisons, aménagement paysager)	Commune	2543
	2	Parking et liaison douce vers école	Commune	1531
	3	Mise en valeur du bourg (liaison douce, aménagement paysager)	Commune	4929
BAZOGES-EN-PAREDS	4	Chapelle de la Giraudière, aménagement et entretien des abords, liaison douce	Commune	350
	5	Liaison entre deux voies communales	Commune	513
	6	Création voie accès	Commune	246
	7	Extension école	Commune	2409
	9	Liaison douce	Commune	329
	10	Equipement médico-social d'intérêt public	Commune	8185
	11	Accès zone habitat	Commune	1461
TERVAL _ BREUIL-BARRET	12	Accès zone	Commune	532
	13	Bassin d'orage	Commune	5378
	14	Aménagement et sécurisation carrefour	Commune	826
	15	Lagunage	Commune	11312
	16	Liaison douce	Commune	65
	17	Liaison douce	Commune	161
LA CHATAIGNERAIE	19	Elargissement carrefour et sécurisation	Commune	15158
	20	Elargissement voirie, élargissement carrefour	Commune	1386
	21	Elargissement voie	Commune	1244

CHEFFOIS	23	Extension cimetière	Commune	1550
LOGE-FOUGEREUSE	24	Création d'un accès	Commune	178
MENOMBLET	25	Parking et espace jeux pour enfants	Commune	1520
	26	Aménagement du bourg et abords de l'école	Commune	999
	27	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	93
	28	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	112
	29	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	243
	30	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	1893
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	31	Liaison douce vers complexe sportif	Commune	1925
	32	Agrandissement camping ou équipements sportifs	Commune	13881
	33	Liaison douce entre les bourgs de Mouilleron et de St Germain	Commune	403
	34	Liaison douce entre la RD et le bourg	Commune	191
	35	Extension des équipements publics	Commune	641
	36	Extension des équipements publics	Commune	548
	37	Liaison douce entre les logements pour personnes âgées et le bourg	Commune	774
	38	Parking musée et aménagement grange	Commune	2150

SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	39	Valorisation cœur de bourg, création de liaison douce, extension bâtiments communaux	Commune	2719
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	40	Liaison douce	Commune	3798
	41	Liaison douce	Commune	694
	42	Liaison douce	Commune	94
	43	Liaison douce	Commune	1718
	44	Liaison douce et projet raccordement assainissement collectif	Commune	882
	45	Sécurité virage	Commune	40
	46	Liaison douce	Commune	4924
	47	Logements sociaux	Commune	1805
	48	Reconversion friche	Commune	709
	49	Liaison douce	Commune	552
	50	Parking et ou extension école	Commune	405
	51	Aménagement pour entrée Mairie	Commune	352
	52	Liaison douce	Commune	94
	53	Liaison douce	Commune	160
	54	Extension MARPA	Commune	651
	55	Liaison douce	Commune	633
TERVAL_LA TARDIERE	56	Liaison douce	Commune	1482