

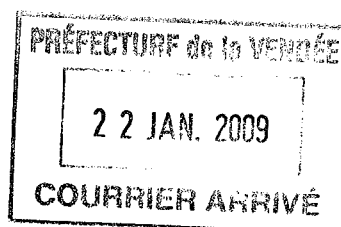
DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

commune de
LA BRETONNIERE
LA CLAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT



ELABORATION 0-0

prescrite
projet arrêté
approuvée

le 29.01.2003
le 11.06.2007
le

23 DEC. 2008

Vu pour être annexé à la délibération en date du



Le Maire

Hubert MARTINEAU
Hubert MARTINEAU

23 DEC. 2008

Etude & réalisation confiées à :

Sarl Yves NICOLAS architecte d.p.l.g. urbaniste 85210 Sainte Hermine

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme –

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LA BRETONNIERE LA CLAYE**.

“ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Article R 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Nouvel article R 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007, en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

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

Nouvel article R111-15 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

2°/ Servitudes et autres législations :

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R.123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123.9 sont les suivantes :

1 - Les Zones Urbaines dites « Zones U » :

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter .

2 - Les Zones à urbaniser dites « Zones AU » :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

3- Les zones agricoles, dites « Zones A » :

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

4- Les zones naturelles et forestières, dites « Zones N » :

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :

❶ dans les zones U :

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;
- b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

❷ dans les zones N :

les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

❸ dans les zones U et AU : les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

6- Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

7 - Protection des boisements

5-1. Au titre du L.130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

5-2. Au titre du L.123-1-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421.23-c du Code de l'urbanisme,
- e) les parcs résidentiels de loisirs,
- f) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- g) les garages collectifs de caravanes
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages
- i) L'implantation d'éoliennes

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

- f) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- g) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie ,enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

3 - Allées piétonnes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-

- 1) Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m des voies publiques existantes ou privées pour les annexes (garages, préau,...). Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

- 2) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)
- 3) Piscines
Aucune règle particulière n'est prescrite
- 4) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Piscines

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites « Zones 1AU »

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions isolées
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme,
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) les affouillements et exhaussements de sol en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages

ARTICLE 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, les services, etc., à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m²

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 5 000 m² par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- e) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2-Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain .

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m des voies publiques existantes ou privées pour les annexes (garages, préau...). Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement pour les constructions situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

- 2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 3) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsqu'une opération groupée le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas 3,00 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et leur hauteur ne devra pas dépasser 2 m maximum

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE 2AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Les extensions des constructions existantes

La reconstruction des bâtiments après un sinistre dans les conditions de l'article 5 titre I.

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1 Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

10.3 Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Aucune règle particulière n'est prescrite

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites « Zones 1AUe »

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE 1AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'Article 2
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol en application des articles R.421.23 f) et R.421.19 k) du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421.23-c du Code de l'urbanisme,
- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- f) les garages collectifs de caravanes
- g) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.
- h) les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation.

ARTICLE 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- a) Les opérations d'ensemble telles que les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux ainsi que les installations liées à ces types d'activités, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur. Dans ce cas, l'opération devra concerner l'ensemble de la zone (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 1 hectare par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone

- b) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Le logement ne pourra être autorisé que s'il est intégré dans le volume du bâtiment professionnel.
- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) L'extension des constructions, installations et activités existantes

- e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, déchetterie, centre de tri, ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- f) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2- Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles

ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) En agglomération :
Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.
- 2) Hors agglomération :
Les constructions doivent être implantées à :
 - 25 m de l'axe des R.D,
 - 15 m de l'axe des autres voies publiques,
 - 5 m de l'alignement des voies privées et des voies internes de la zone (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).
 - 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées:

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 3) Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
 - 4) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Secteur 1AUe₁

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

RD 949 bis

- le retrait minimum est celui défini par les marges de recul reportées sur les documents graphiques (35 m)

Les équipements techniques d'infrastructure (poste de transformation EDF, bassins de rétention) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Bâtiments à usage professionnel

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

Réservation minimale :

- pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois
- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois, le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

ARTICLE 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones agricoles dites « Zones A »

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Caractère des zones agricoles

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

On distingue à l'intérieur de la zone A, un sous-secteur :

- **secteur Ai** correspondant à admettre seulement :
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée
- c) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) liées à une exploitation agricole permanente principale existante
- d) La pratique du camping soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.421.23-c du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale existante.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général et ceux liés et nécessaires à l'activité agricole, sauf dans les zones humides et / ou inondables.
- f) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables, ...), aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt général. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée
- h) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

- i) La reconstruction dans les mêmes volumes et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- j) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

Secteur Ai, ne sont admises que :

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement) et les équipements d'intérêt général.

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif –

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) En agglomération :
Aucune règle particulière n'est prescrite
- 2) Hors agglomération :
Les constructions doivent être implantées au minimum à :
 - 25 m de l'axe des R.D.
 - 10 m de l'axe des autres voies publiques
 - 15 m des berges des cours d'eau

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

 - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- 3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
 - 75 m de l'axe des routes à grande circulation
 - 100 m de l'axe des autoroutes, des déviations et des voies express

Ces retraits ne s'appliquent pas :

 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
 - aux réseaux d'intérêt public
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles
 - De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).
- 4) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

10.3. Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7°. et en application du nouvel article R. 421.23 h du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

- pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
- pour tout autre défrichement ou coupe et abattage, à déclaration préalable

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones naturelles dites « Zones N »

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue à l'intérieur de la zone N, trois sous-secteurs :

- 5) **secteur Nh** qui autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole
- 6) **secteur Nhc** qui identifie les villages, où l'on autorise la construction neuve
- 7) **secteur Nn** correspondant à la zone inventoriée "Natura 2000"

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans le secteur Nn

Toutes constructions et installations sont interdites

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les équipements et installations d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées. Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- d) les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques
- f) Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général et ceux liés et nécessaires à l'activité agricole, sauf dans les zones humides et / ou inondables.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, producteur d'énergie à partir des énergies renouvelables) et les équipements d'intérêt général.
- h) Les travaux et aménagements rendus nécessaires par la mise en œuvre de la réglementation agricole (PMPOA, Installations Classées, RDS, ...)
- i) Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique

Secteur Nh, sont également admis :

- a) Les extensions ainsi que les annexes indépendantes (garage, remise) de l'habitation principale à proximité immédiate des bâtiments existants
- b) L'extension des constructions et des activités existantes
- c) La transformation du bâti existant, à condition :
 - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale
 - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité
 - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes

Secteur Nhc, sont également admis :

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Secteur Nn, sont également admis :

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) *Eaux usées*

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

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées : lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

2) Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :
5 m de l'alignement des voies privées
15 m des berges des cours d'eau

PREFECTURE DE LA VENDEE

19 FEV. 2013

COURRIER ARRIVE

Les garages, préaux, toute forme de bâtiment annexe, doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres des voies publiques existantes.

L'implantation de la seule maison d'habitation est laissée libre.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées : lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à :
75 m de l'axe des routes à grande circulation

100 m de l'axe des autoroutes, des déviations et des voies express

Ces retraits ne s'appliquent pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières

aux réseaux d'intérêt public

à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsqu'une opération groupée le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Secteur Nh, les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Secteur NHc, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée au niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Zone N, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les boisements apparaissant en espaces boisés protégés aux plans de zonage (article L.123.1.7° et en application du nouvel article R. 421.23 h du Code de l'Urbanisme) sont soumis :

pour les défrichements, dans les bois de plus de 4 ha, à la réglementation du Code Forestier
pour tout autre défrichement ou coupe et abattage, à déclaration préalable

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé