

COMMUNE DU FENOUIILLER⁽⁸⁵⁾

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 14 novembre 2016, arrêtée le 29 avril 2019



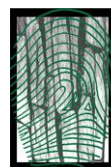
REGLEMENT



DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	9
TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	13
CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES	14
ZONE U.....	15
ZONE UE.....	20
ZONE UT.....	23
ZONE UL.....	26
CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER	29
ZONE 1AU	30
ZONE 1AUE.....	34
CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES	38
ZONE A.....	39
CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	43
ZONE N.....	44
TITRE IV : ANNEXES AU REGLEMENT	48
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE.....	49
L151-41 DU CODE DE L'URBANISME	49

PRÉAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

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 et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions communes (Titre II)
- de dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Titre III) :
 - zones urbaines (Chapitre I)
 - zones à urbaniser (Chapitre II)
 - zones agricoles (Chapitre III)
 - zones naturelles et forestières (Titre IV)

d'annexes (titre IV) constituées :

- de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
- de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir 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 ».

ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE

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.

Définition de la hauteur :

Toutes les hauteurs sont exprimées à l'égout de toiture (ou à la partie haute de l'acrotère, s'il en existe un) : La hauteur maximale correspond à la différence altimétrique entre l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère (s'il en existe un) et le sol naturel à l'aplomb de l'égout de toiture (ou de l'acrotère) considéré.

Toutefois, en ce qui concerne les toboggans, la hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Définition de stationnement :

La dimension nécessaire pour une place de stationnement est de 2.5 mètres X 5 mètres.

Définition d'opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une autorisation d'urbanisme de type permis d'aménager, ZAC, 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.

Définition « 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, céréale....) Ce terme peut également recouvrir les exploitations de cultures marines sur les communes soumises à la loi littoral.

Titre I : Dispositions générales

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

1. 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.
2. 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 maintenance 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.
3. Les **éléments de paysage remarquables** (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues....) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. 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.
4. Les **immeubles remarquables** identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance 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. Les volets roulants sont interdits sur les immeubles remarquables. Les dispositifs d'énergie renouvelable tels éoliennes domestiques, panneaux solaires et photovoltaïques.... ne devront 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
5. Les **propriétés remarquables** identifiées sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées. Elles doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux immeubles remarquables s'appliquent aux propriétés 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.
6. Les **espaces publics ou communs** (voies, venelles, placettes, querreux...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance 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 au front bâti caractérisé par l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, mitoyenneté, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), ordonnancement des niveaux 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'autres de ces espaces publics ou communs sont protégés. Ils 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, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

La surélévation des murs en pierre en matériaux plein (parpaings, claustra...) pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite. Les dispositifs ajourés (grille en fer forgée...) sont à privilégier.

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.

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

7. Les **secteurs remarquables** (écarts, hameaux remarquables...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux éléments de paysage remarquables, aux immeubles remarquables, aux espaces publics et communs remarquables s'appliquent.

2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.

1. Les **arbres remarquables, les alignements d'arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence identique ou similaire (pour les alignements) ou choisi dans la palette d'essence définie dans les OAP devra être replanté au même emplacement (pour les alignements) ou à proximité immédiate.
2. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les orientations d'aménagement et de programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :
 - toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette d'essence définie dans les OAP
 - si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
3. Les **espaces boisés** existants et identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les espaces boisés sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de développer le boisement. En cas d'abattage justifié pour des raisons sanitaires ou de sécurité, des arbres choisis dans la palette d'essence définie dans l'OAP franges bâties seront replantés au même emplacement. Toutefois, les coupes d'entretien sont autorisées.
4. Les **zones humides** identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Y sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol hormis ceux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée, ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre les inondations.

3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

1. Les **espaces boisés** existants et identifiés sur les documents graphiques au titre des EBC sont protégés. Les espaces boisés sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de développer le boisement. En cas d'abattage justifié pour des raisons sanitaires ou de sécurité, des arbres choisis dans la palette d'essence définie dans l'OAP Franges Bâties seront replantés au même emplacement. Toutefois, les coupes d'entretien sont autorisées.

4. 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 ; repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme ; est autorisé, à condition :

- que la nouvelle destination ou sous-destination (logement) soit compatible avec le milieu environnant.
- et 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.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont également soumis aux dispositions relatives aux immeubles remarquables, conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

5. LINEAIRES COMMERCIAUX

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- Le changement de destination des surfaces existantes d'artisanat, commerce de détail et de restauration en une destination ou sous destination autre est interdite.
- Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourront pas avoir une destination ou sous destination autre que celles citées à l'alinéa précédent.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Enfin, en cas d'impossibilité de reprise du fonds de commerce ou de location par le biais d'un bail commercial du local situé en rez-de-chaussée, la destination équipements d'intérêt collectif et services publics pourra être autorisée.

6. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil municipal, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 1a du présent dossier de PLU.

1.1. 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 enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

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

1.2. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,

En limites séparatives, au-delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité ne dépassant pas 2 m,

En cas de clôture en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A), celle-ci devra être constituée d'un grillage doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « franges bâties ».

Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) 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, chainage en pierre).

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

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

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.

7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il est rappelé aux pétitionnaires que le territoire communal est couvert par la réglementation des servitudes d'utilité publique. Tout projet devra respecter la réglementation de ces SUP s'il y est soumis, au premier rang desquelles le Plan de Prévention des Risques Littoraux. Ces SUP sont portées en annexes du PLU.

8. ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du code de l'urbanisme indique : «l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du présent PLU s'oppose à cette règle.

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE 1: DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas de préférence apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

ARTICLE 2 : TOPOGRAPHIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

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.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites. La plantation d'essences réputées allergisantes sera évitée (bouleau, cyprès...).

En zone A et N et leurs secteurs, les aires de stationnement (restaurant le Poucton, aire de covoiturage...) doivent être réalisées en matériaux perméables aux eaux de pluie. En aucun cas, elles ne doivent être artificialisées.

ARTICLE 3 : INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol.

ARTICLE 4 : 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 avoir : 4 mètres minimum de largeur.

De surcroît, 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. 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.

Tout projet doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès et les voies créés à cet effet doivent être adaptés à l'importance du projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Enfin, 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 défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

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 Plan Local d'Urbanisme.

Les voies publiques ou privées, les accès à des voies ouvertes à la circulation publique admis pour les constructions autorisées ou déjà existantes en zones U et AU ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole ou naturelle.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

Afin d'éviter toute contamination chimique ou bactériologique par retour d'eau, l'installation d'un dispositif antipollution (de type disconnecteur ou réservoir de coupure....) empêchant le retour des fluides vers le réseau public pourra être imposé.

2. Eaux usées

Tout projet susceptible de requérir un assainissement doit être raccordé 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.

Les installations d'assainissement individuel ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées dans une zone (en particulier dans les zones U ou AU) ne peuvent reporter ces aménagements dans une autre zone (en particulier en zone agricole ou naturelle).

3. Eaux pluviales

Généralités

Les eaux pluviales sont conservées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette du projet ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau 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.

Operations d'aménagement d'ensemble

Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements...) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble par des techniques douces.

Toutefois, si aucun dispositif de ce type n'est possible, des bassins de rétentions plus classiques peuvent être autorisés.

Enfin, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un volume de rétention permettant de limiter le rejet pourra alors être imposé. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

4. Electricité

Tout projet susceptible de requérir une alimentation électrique doit être raccordé au réseau 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.

5. Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

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.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine.

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone

CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la **zone U** et son **secteur Ua**
- la **zone UE**
- la **zone UT**
- la **zone UL**

ZONE U**RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone U est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE U 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone U	Habitation	Logement, hébergement	• Les éoliennes soumises au seuil du permis de construire • Les ouvrages de production d’électricité à partir de l’énergie solaire installés au sol • Les habitations légères de loisirs • Les terrains de camping • Les parcs résidentiels de loisirs • Les résidences démontables • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les aires d'accueil des gens du voyage • Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. • Les activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit...) • Les nouveaux commerces de détail alimentaires et les nouveaux établissements artisanaux avec activités commerciales de vente de biens alimentaires sont seulement autorisés en secteur Ua.	Néant
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma;		
	Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau, centre de congrès et d'exposition ;		

ARTICLE U 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Hormis les dispositions spécifiques des OAP, les opérations d’ensemble à partir de 10 logements devront comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux. La règle de l’arrondi au supérieur s’applique pour le calcul.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 5 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Pour la zone U, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6.50 mètres.

Par contre, la hauteur maximale des constructions nouvelles implantées en limites séparatives est fixée à 3.50 m à l'égout ou à l'acrotère et 5.50 m au faitage.

Pour le secteur Ua, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

En zone U (hors Ua) :

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage d'annexes non mitoyennes de la construction principale ne devra pas dépasser 4,50 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage d'annexes non mitoyennes de la construction principale et implantées en limites séparatives est fixée à 3 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;
- pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En zone U (hors Ua), les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Les constructions nouvelles à usage de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

En zone U et secteur Ua, les constructions nouvelles à usage de piscine doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- pour être dans l'alignement des constructions existantes de valeur et en bon état,
- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone U (hors secteur Ua), les constructions nouvelles qui ne sont pas édifiées en limites séparatives doivent respecter un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins.

En zone U et secteur Ua, les constructions nouvelles à usage de piscines, doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, à usage d'abri de jardin ne pourront dépasser 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE U 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La volumétrie des constructions, notamment la hauteur, le rythme des niveaux devra être en cohérence avec les bâtiments adjacents.

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 annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Toute architecture traditionnelle étrangère au paysage littoral et rétro-littoral vendéen est interdite.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal.

Une construction d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Hormis les matériaux traditionnels (zinc, ardoise...), les couleurs foncées sont interdites pour les toitures (tuiles noires...).

Hors toiture des constructions nouvelles de style contemporain et toiture des vérandas, les toitures des constructions nouvelles, de style traditionnel devront avoir une pente comprise entre 25 et 37%.

Les abris de jardins devront être construits en bois, PVC ou tout autre matériau préfabriqué équivalent, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée). Leur couverture pourra être réalisée en bardeau bitumeux.

1.2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). 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 U 7 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions nouvelles de logements sociaux, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Les stationnements ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées dans une zone (en particulier dans les zones U ou AU) ne peuvent reporter ces aménagements dans une autre zone (en particulier en zone agricole ou naturelle).

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

- 1 emplacement pour 2 logements individuels
- 1 emplacement par logement pour habitat collectif
- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations admises dans la zone.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone UE est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE UE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE UE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone UE	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;	- Les activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit....) - Les nouveaux commerces de détail alimentaires et les nouveaux établissements artisanaux avec activités commerciales de vente de biens alimentaires.	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt, bureau.		

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 6.50 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

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 façades et toitures présentant des bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

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

Il est exigé un nombre de place de stationnement correspondant au besoin du projet avec un minimum de 2 places.

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

1 emplacement pour 3 places de voitures créées.

ZONE UT**RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone UT est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UT

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE UT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE UT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone UT	Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique;	La création de nouveaux campings ou de nouveaux PRL (seule l’extension de campings ou PRL existants est autorisée). Les constructions nouvelles hors annexes et extensions.	En zone UT, sont seulement autorisés les aménagements, les HLL, les résidences mobiles de loisirs, dès lors qu’ils sont liés à un PRL ou à un camping existant et lorsqu’ils sont destinés à l’hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 6.5 m.

La hauteur maximale des HLL est fixée à 4.5 m.

La hauteur maximale des toboggans est fixée à 9 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage de piscine doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UT 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

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.

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

Il est exigé un nombre de place de stationnement automobile correspondant au besoin du projet avec un minimum de 1 place pour 1 emplacement créé.

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

0,25 emplacement pour 1 emplacement créé.

ZONE UL**RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone UL est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE UL 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE UL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE UL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone UL	Commerce et activités de service	Cinéma;	Néant	Néant
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;		
	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Centre de congrès et d'exposition ;		

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. **HAUTEUR**

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées:-

- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

2. **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Des implantations différentes peuvent être imposées:

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour la destination "Equiperment d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant

4. **DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS**

Néant.

5. **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS**

Néant

ARTICLE UL 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

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 annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

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

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

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

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet.

CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à :

- la **zone 1AU**
- la **zone 1AUE**

ZONE 1AU**RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AU est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE 1AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE 1AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone 1AU	Habitation	Logement, hébergement	- Les éoliennes soumises au seuil du permis de construire - Les ouvrages de production d’électricité à partir de l’énergie solaire installés au sol - Les habitations légères de loisirs - Les terrains de camping - Les parcs résidentiels de loisirs - Les résidences démontables - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les aires d'accueil des gens du voyage - Les activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit....) - Les nouveaux commerces de détail alimentaires et les nouveaux établissements artisanaux avec activités commerciales de vente de biens alimentaires. - Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur.	Seules les opérations d’aménagement d’ensemble sont admises. Sur les zones 1AU concernées par des OAP portant sur des unités foncières de moins de 4000 m², les opérations d’aménagements d’ensemble ne peuvent pas être aménagées en plusieurs phases. Sur les zones 1AU concernées par des OAP portant sur des unités foncières de plus de 4000 m², les opérations d’aménagement d’ensemble peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d’ensemble compatible avec les « Orientations d’aménagement et de programmation » du présent Plan Local d’Urbanisme.
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma		
	Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		

ARTICLE 1AU 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Hormis les dispositions spécifiques des OAP, les opérations d’ensemble à partir de 10 logements devront comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux. La règle de l’arrondi au supérieur s’applique pour le calcul.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 5 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Pour les maisons individuelles :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6.50 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » et implantées en limite séparatives est fixée à 3.50 m à l'égout ou l'acrotère et 5.50 m au faitage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage d'annexes non mitoyennes de la construction principale ne devra pas dépasser 4,50 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage d'annexes non mitoyennes de la construction principale et implantées en limite séparatives est fixée à 3 mètres à l'égout ou l'acrotère et 5 mètres au faitage.

Pour les petits collectifs :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6.50 m.

Pour les collectifs :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles à usage de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles à usage de piscine doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles qui ne sont pas édifiées en limites séparatives doivent respecter un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle à l'égout de toit avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

Les constructions nouvelles à usage de piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, à usage d'abri de jardin ne pourront pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 6: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La volumétrie des constructions, notamment la hauteur, le rythme des niveaux devra être en cohérence avec les bâtiments adjacents.

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 annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Toute architecture traditionnelle étrangère au paysage littoral et rétro-littoral vendéen est interdite.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal.

Une construction d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Hors toiture des constructions nouvelles de style contemporain et toiture des vérandas, les toitures des constructions nouvelles, de style traditionnel devront avoir une pente comprise entre 25 et 37%.

Les abris de jardins devront être construits en bois, PVC ou tout autre matériau préfabriqué équivalent, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée). Leur couverture pourra être réalisée en bardeau bitumeux.

ARTICLE 1AU 7 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions nouvelles de logements sociaux, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Il est exigé également un minimum de 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements créés.

Les stationnements ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées dans une zone (en particulier dans les zones U ou AU) ne peuvent reporter ces aménagements dans une autre zone (en particulier en zone agricole ou naturelle).

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

- 1 emplacement pour 2 logements individuels,
- 1 emplacement par logement pour habitat collectif,
- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations admises dans la zone.

ZONE 1AUE**RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUE est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE 1AUE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE 1AUE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE 1AUE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone 1AUE	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;	• Activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit....) • Les nouveaux commerces de détail alimentaires et les nouveaux établissements artisanaux avec activités commerciales de vente de biens alimentaires.	Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts, bureau,		

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 6.50 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 1AUE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

1.1. Constructions nouvelles

Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

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 façades et toitures présentant des bardages de couleur neutre seront de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

ARTICLE 1AUE 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de place de stationnement correspondant au besoin du projet avec un minimum de 2 places.

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

1 emplacement pour 3 places de voitures créées.

CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la **zone A** contenant les **secteurs Ap et Aenr**.

ZONE A**RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES				
	ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE A2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE A3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux Les annexes à l'habitation, excepté les piscines non couvertes Les habitations légères de loisirs Les résidences démontables Les éoliennes de plus de 12 mètres Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol	Les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;		
	Habitation	Logement		
Secteur Ap	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux Les annexes à l'habitation, excepté les piscines non couvertes. Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de siège d'exploitation agricole Les habitations légères de loisirs Les résidences démontables Les éoliennes de plus de 12 mètres Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol Dans les espaces proches du rivage, toutes les constructions nouvelles, excepté celles autorisées par le PPRL et les piscines non couvertes.	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;		
	Habitation	Logement		
Secteur Aenr	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de siège d'exploitation agricole Les annexes à l'habitation, excepté les piscines non couvertes Les habitations légères de loisirs Les résidences démontables Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol	Les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux sont autorisées sous réserve d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;		Les constructions nouvelles industrielles sont autorisées si elles concourent à la production d'énergie et sont liées à la réalisation d'un parc éolien.
	Habitation	Logement		

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage de logements nouveaux est fixée à 6.50 mètres.

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestier est fixée à 7 mètres.

Pour la destination habitation, la hauteur maximale des extensions est fixée à 3.50 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines

De surcroît, en secteur Ap, des conditions de hauteurs inférieures de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées:

- Pour des raisons de préservation de cône de vue paysager sur la Vie

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Des implantations différentes peuvent être imposées:

- Pour corriger un front bâti non cohérent,
- Lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour la destination "Equiperment d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 100 mètres (75 mètres en secteur Ap) des bâtiments agricoles existants, à l'exception de :

- La construction nouvelle à usage de siège d'exploitation agricole ou forestière n'est pas soumise à condition de distance.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière à usage de logements nouveaux devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles.

Une distance supérieure pourra être imposée ou autorisée, en cas de :

- Topographie très contrainte,
- Cohabitation avec les tiers,
- Enjeux sanitaires,
- Problèmes d'accessibilité
- Raisons techniques....

En secteur, Ap, des implantations différentes peuvent également être autorisées ou imposées pour des raisons de protection de cône de vue paysager sur la Vie.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les extensions relevant de la destination habitation sont autorisées dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol, pour la durée du PLU.

Hors secteur Aenr, les constructions nouvelles relevant de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. Généralités

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement, le bois par exemple.

Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.

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 extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Toute architecture traditionnelle étrangère au paysage littoral et rétro-littoral vendéen est interdite.

Une construction d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Dans la destination « habitation », les couleurs foncées sont interdites pour les toitures (tuiles noires....).

Hors toiture des constructions nouvelles de style contemporain et toiture des vérandas, les toitures des constructions nouvelles, de style traditionnel devront avoir une pente comprise entre 25 et 37%.

1.2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). 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 A 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la **zone N** contenant **les secteurs Nr, NI et Nt**.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE N1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE N2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE N3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone N	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière. - Les habitations légères de loisirs - Les résidences démontables - Les éoliennes de plus de 12 mètres, - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;		
Secteur Nr	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière		Tous les usages, affectations des sols, activités, constructions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme dans leurs dispositions actuelles et à venir.
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public		
Secteur NI	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs,	Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol	Les aménagements réalisés devront respecter le caractère naturel du secteur. L'imperméabilisation des sols se limitera aux constructions nouvelles.
Secteur Nt	Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique;	Les constructions nouvelles	Sont seulement autorisées les nouvelles habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs si elles remplacent des unités anciennes et obsolètes, sans accroissement de leur nombre.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 3,50 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
- Pour des raisons de préservation de cône de vue paysager
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Dans la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics », les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sauf en secteur NI, dans lequel les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. Généralités

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

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.

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

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

1.2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). 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.

1.3. Haies, boisements, ripisylves

Les haies remarquables d'essences locales (cf liste d'essences de l'OAP Franges Bâties) doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). En dehors de ces cas particuliers :

- toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette d'essence définie dans les OAP Franges Bâties.
- si, au titre de cette protection, une unité foncière se trouve être enclavée, un seul accès peut être réalisé sous réserve de ne pas être d'une largeur excessive.

Les espaces boisés remarquables d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de développer le boisement. En cas d'abattage justifié pour des raisons sanitaires ou de sécurité, des arbres choisis dans la palette d'essence définie dans l'OAP Franges Bâties seront replantés au même emplacement. Toutefois, les coupes d'entretien sont autorisées.

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

Néant

Titre IV : Annexes au règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Liste des emplacements réservés			
N°	Raison	Surface (m²)	Bénéficiaire
01	Emplacement réservé n°1 - opération centre bourg	432	Commune
02	Emplacement réservé n°2 - opération centre bourg	104	Commune
03	Emplacement réservé n°3 - opération centre bourg	20	Commune
04	Emplacement réservé n°4 - opération centre bourg	144	Commune
05	Emplacement réservé n°5 - opération centre bourg	414	Commune
06	Emplacement réservé n°6 - opération centre bourg	140	Commune
07	Emplacement réservé n°7 - Elargissement voie, rue du Petit Beauregard	185	Commune
08	Emplacement réservé n°8 - Elargissement voie, chemin de la Bouguenière au Grenouillet	2836	Commune
09	Emplacement réservé n°9 - Elargissement voie, chemin de la Bouguenière au Grenouillet	234	Commune
10	Emplacement réservé n°10 - acquisition du moulin pour restauration	1184	Commune
11	Emplacement réservé n°11 - création cheminement rue du pt puits à rue grande vigne	259	Commune
12	Emplacement réservé n°12 - Elargissement voie	995	Commune
13	Emplacement réservé n°13 - accès	254	Commune
14	Emplacement réservé n°14 - Elargissement voie	587	Commune
15	Emplacement réservé n°15 - aménagement cycle et piéton	2163	Commune
16	Emplacement réservé n°16 - accès	756	Commune
17	Emplacement réservé n°17 - cheminement piéton, restauration ZH, coulée verte	3790	Commune
18	Emplacement réservé n°18 - Elargissement voie	977	Commune
19	Emplacement réservé n°19 - aire covoiturage	824	Commune
20	Emplacement réservé n°20 - Elargissement voie	208	Commune
21	Emplacement réservé n°21 - cheminement doux	672	Commune
22	Emplacement réservé n°22 - cheminement doux	6375	Commune
23	Emplacement réservé n°23 - Poste refoulement step	190	Commune
24	Emplacement réservé n°24 - opération centre bourg	41	Commune
25	Emplacement réservé n°25 - opération centre bourg	30	Commune
26	Emplacement réservé n°26 - opération centre bourg	2	Commune
27	Emplacement réservé n°27 - opération centre bourg	88	Commune