

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
Commune de Landeronde



Landeronde

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n° 5
Règlement d'urbanisme**

Version du 05/12/2024

Procédures	Prescription	Débat PADD	Arrêt	Approbation
Révision générale n° 2	8 mars 2007	4 décembre 2008	16 décembre 2010	18 juillet 2011
Modification simplifiée n° 1	15 février 2024	-	-	5 décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 5 décembre 2024, approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président



PREMIERE PARTIE	2
I. Dispositions générales	3
1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	4
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
3. Division du territoire en zones	6
4. Adaptations mineures.....	7
5. Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone	7
6. Bâtiments sinistrés	7
7. Ouvrages techniques	8
8. Energies renouvelables	8
9. Zones Humides.....	8
10. Le contenu des articles du règlement	9
11. Rappel de procédure	11
12. Définitions	12
DEUXIEME PARTIE	14
II. La zone urbaine	15
Les secteurs Ua et Ub	16
Le secteur Uc.....	26
III. La zone à urbaniser.....	32
Les zones 1AU et 2AU	33
Le secteur 1AUc.....	41
Les secteurs 1AUe et 2AUe	47
IV. La zone agricole	53
La zone A et les secteurs Ah et Ai.....	54
V. La zone naturelle	62
La zone N et le secteur Nh	63
ANNEXE 1 LISTE DES VEGETAUX.....	72
ANNEXE 2 LISTE DES LOTISSEMENTS PRIVES ET COMMUNAUX.....	71
ANNEXE 3 LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES DE LA COMMUNE DE LANDERONDE	73

PREMIERE PARTIE

I. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Landeronde située dans le Département de la Vendée.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

Article R. 111-2 : salubrité ou sécurité publique

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

Article R. 111-4 : protection des sites et vestiges archéologiques

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

Article R. 111-15 : protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

2. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

3. Les servitudes d'urbanisme résultant :

- de la création de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme
- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal.

- les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre de l'article R. 421-26 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est institué sur les secteurs Ua, Ub, Ah et Nh ainsi que sur les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

4. Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés (article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme) qui cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir ou d'aménager.

5. Les prescriptions prises au titre de législations particulières :

- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à *l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « *Loi d'Orientation pour la Ville* » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur *la protection et la mise en valeur des paysages* et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement*
- les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 pour *la protection de l'environnement* (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable)
- les dispositions de la loi du 30 décembre 2006 dite « *Loi sur l'eau et les milieux aquatiques* » et ses décrets d'application
- les dispositions relatives à la protection des zones boisées en application du Code Forestier
- les dispositions relatives à *l'isolement acoustique* des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les dispositions des lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les dispositions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et définies en annexe du présent dossier (conformément à l'article R. 126.1 du Code de l'Urbanisme).
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non
- les dispositions du code de l'habitation et de la construction
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions du Code de la santé publique et de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- les dispositions relatives à la défense contre l'incendie

- les dispositions des articles L. 414-1 à L. 414-7 du Code de l'Environnement relatif à la gestion des sites Natura 2000.
- l'article L. 121-10 et suivants, R. 121-4 et suivants, R. 123-2-1 du Code l'Urbanisme relatif à l'évaluation environnementale
- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Aspects réglementaires et législatifs relatifs au domaine archéologique :

- le Code du Patrimoine qui regroupe depuis le 20 février 2004 les grandes lois patrimoniales figurant sous forme de livres thématiques
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient le service régional de l'archéologie
- les dispositions de l'article L. 425-11, R. 425-31 du Code de l'Urbanisme, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés.
- le décret 2004-490 du 3 juin 2004 et notamment l'article 1, 7, 69 et 70.

3. Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**

Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et 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 PADD 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 prévue par le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

C'est pourquoi on peut distinguer, la zone 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'Aménagement » et la zone 2AU définie comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, affecté en dominante à l'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou à une révision du PLU.

- **la zone agricole dite « zone A »**

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.

- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Correspond à 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 leur caractère d'espaces naturels. Des aménagements respectant le caractère naturel peuvent être envisagés dans les secteurs N1 et des extensions limitées des constructions en N2.

En outre, sur le document graphique figurent :

- les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, (dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics (dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme) ;
- la zone de protection de la station de traitement des eaux ;
- les reculs par rapport aux axes de la voie ;
- les sites archéologiques ;
- les haies, boisements et éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

4. Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

5. Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6. Bâtiments sinistrés

Dans toutes les zones peut être autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre survenu depuis moins de deux ans, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est implanté, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone.

7. Ouvrages techniques

Nonobstant les articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics d'infrastructures sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU.

Sont concernés :

- Les ouvrages d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux...), ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, éolienne ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- Les travaux liés aux infrastructures viaires et ferroviaire.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les règles définies aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) de chaque zone ne leur sont pas applicables.

8. Energies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

9. Zones Humides

Les zones humides ont été reportées sur le plan de zonage par un hachurage bleu. Ces zones humides sont issues de l'inventaire scientifique réalisé dans le cadre du Sage du bassin de la Vie et du Jaunay adopté par la commission locale de l'eau le 10 Janvier 2011 et approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} Mars 2011.

Dans ces zones devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

10. Le contenu des articles du règlement

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2).

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits (article 1) ou admis sous condition(s) (article 2). Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement ou qui sont dangereux ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 4 : les 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 les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire qui devra en assurer l'entretien. Ce système devra pouvoir être raccordé à partir du moment où un réseau public sera en service.

Article 5 : la 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.

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en termes d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété (si celle-ci ne constitue pas une limite avec l'emprise publique).

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

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions.

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

Article 11 : l'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 à l'article R. 123-11.

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

En cas d'impossibilité de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en termes d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).

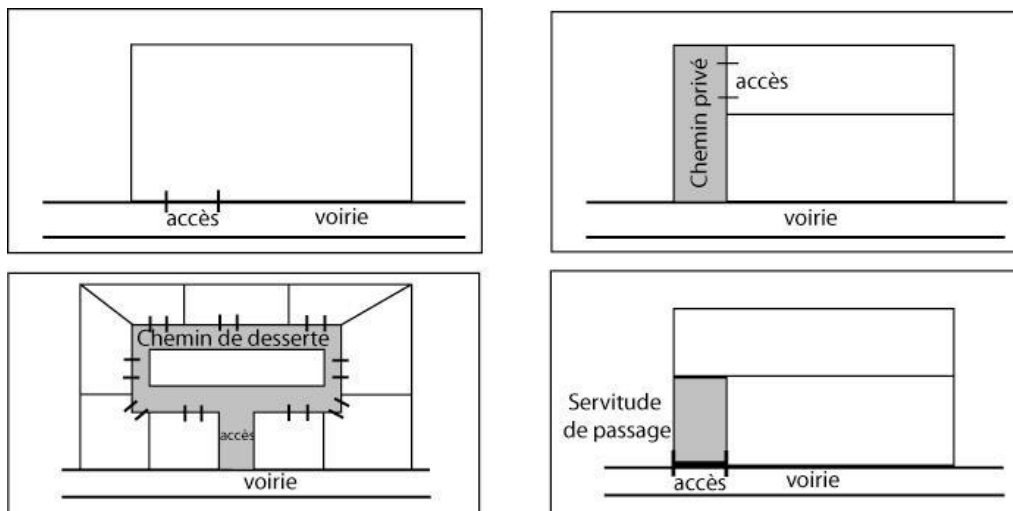
11. Rappel de procédure

1. Par délibération, le conseil municipal a assujetti les clôtures à déclaration préalable (article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions nouvelles sont soumises à la délivrance d'un permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme), exceptées les constructions dispensées de formalités (article R. 421-2 à R. 421-8 du Code de l'Urbanisme) et celles soumises à déclaration préalable (article R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions existantes sont exemptées de toute formalité (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme), sauf concernant les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Les aménagements et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalités (article R. 421-18 du Code de l'Urbanisme), exceptés les travaux soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et R. 421-22 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-23 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme).
5. Le changement de destination est soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3, pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les haies et boisements identifiés au titre de la Loi Paysage en application de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
9. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
10. Le PLU n'institue pas la nouvelle règle de gestion des droits à construire résultant de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.
11. Les règlements de publicité s'imposent à toutes les zones.

12. Définitions

- Accès, voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **accès** : il correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.



- **voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

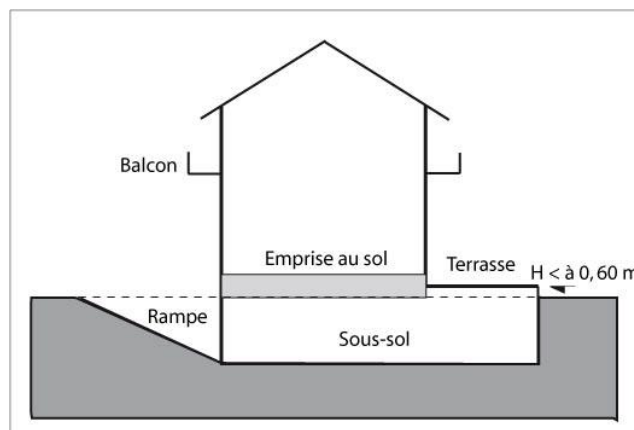
S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

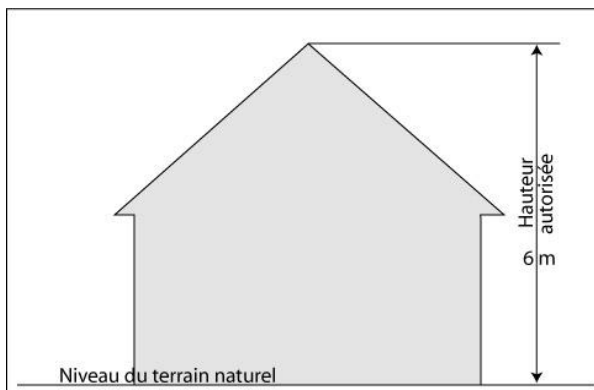
- **emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de Surface Hors Ouvre Brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.



- **Hauteur maximale**



La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- **Coefficient d'Occupation des Sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Landeronde n'institue pas la nouvelle règle de gestion des droits à construire résultant de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Dépendance**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

- **Annexe**

Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

- **Les énergies renouvelables**

Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice (exploitant la force des vagues), marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

La biomasse est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

DEUXIEME PARTIE

II. La zone urbaine

Les secteurs Ua et Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur Ua** est un secteur d'habitat ancien regroupé. Ce secteur couvre la partie historique du bourg et le cœur du village de La Paterre.

Le **secteur Ub** est un secteur d'habitat récent du bourg et des hameaux. Il couvre les zones urbaines du bourg et des villages de La Davière, Villeneuve, La Fauconnière, La Naulière, La Garatière, Le Moulin Guérin, La Guibaudière et les extrémités du village de La Paterre.

RAPPEL

- En secteurs Ua et Ub, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- En secteurs Ua et Ub, l'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.
- 1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.
- 1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.
- 1.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.
- 1.6 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.
- 1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.
- 1.8 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées.
- 1.9 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- 1.10 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite à l'article précédent U1.

La surface de cette extension autorisée ne devra pas dépasser 100 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.2 - Les activités artisanales, commerciales et de service sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- que les constructions destinées à les accueillir aient une Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) maximale de 150 m².

Les extensions des constructions existantes accueillant une activité artisanale sont autorisées dans la limite où la surface totale (bâti existant + extension) ne dépasse pas 150 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).

2.3 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur.

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et leurs extensions à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie...)
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
- que leur aspect extérieur et leur volume soit compatibles avec les milieux environnants.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.6 - Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

2.7 - Le stationnement d'une caravane et/ou d'un camping-car est autorisé à condition d'être sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Article U3 : Accès et voirie

I. Accès

- 3.1 - 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 voisins.
- 3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :
- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :
- être proportionné aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes et/ou projetées, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration,
 - présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;
 - respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

- 3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers ;
 - être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
 - avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.
- 3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- 3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article U4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.
- 4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel n'est autorisé si le réseau collectif est en place sur la voie publique à proximité de la façade de construction. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un dispositif d'assainissement individuel existant, les mesures afin qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement doivent être mises en œuvre.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés 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 propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Les réseaux d'électricité et de télécommunications seront de préférence réalisés en souterrain.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.12 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

IV. Collecte des déchets urbains

4.13 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 20 mètres des berges des cours d'eau et étiers ;
- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation hors agglomération
- 20 mètres de l'axe des autres Routes Départementales hors agglomération;

6.2 - Dans les autres cas, lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement. Si les maisons de part et d'autre sont implantées en recul ou en l'absence de constructions existantes à proximité, la nouvelle construction devra avoir un recul minimal de cinq mètres. Cette règle s'applique également à l'alignement des voies nouvelles privées.

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

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions et les annexes, et leurs extensions seront édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.

Les dépendances et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

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

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée :

- zone Ua : 80%
- zone Ub : 60 %

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article U10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles). Une hauteur de 11 mètres est autorisée dans le cas d'un collectif ou d'un permis groupé dans le centre bourg dans la mesure où il s'intègre à l'environnement immédiat.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,5 m au faîtage.

10.3 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment implanté sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

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

Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a) Dispositions générales

11.1 - La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 Toutes constructions, nouvelles ou existantes, ainsi que les adjonctions, nouvelles ou existantes, devront s'intégrer dans l'environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale.

b) Constructions existantes : aménagement et restauration

11.4 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

11.5 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.6 - Pour les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

11.7 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

c) Constructions nouvelles

11.7 - Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

11.9 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.10 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

d) Toitures

11.11 - Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

11.12 - Les couvertures en tuiles sont autorisées.

D'autres matériaux, ainsi que les toitures terrasses et les toitures végétalisées, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement proche.

11.13 - Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent recourir à des matériaux, des dimensions et des traitements adaptés à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

e) Percements

En secteur Ua :

11.14 - Pour les *perçements et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis.

f) Bâtiments annexes et dépendances

11.15 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduits...).

11.16 - Les toitures des bâtiments annexes et dépendances aux habitations seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale.

11.17 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée, sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

g) Clôtures

Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction. Ils devront être enduits sur les deux faces.



Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.

Article U12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Deux places de stationnement sont exigées pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement telles que :

- deux places de stationnement non couvertes ;
- ou une place de stationnement non couverte en plus d'un garage.

Dans le cadre de création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement pourra être exigée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

12.4 - Pour les constructions :

- À usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ;
- À usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).
- À usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Article U13 : Réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Dans les autres cas, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, autant que possible.

13.2 - Les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain - Cf. *Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.*

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), un pourcentage minimum de la superficie du terrain est réservé à la création d'espaces communs d'agrément (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif, cheminements piétons paysagés...) :

- 10% dans les lotissements
- 5% dans les permis groupés

Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 - Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Le secteur Uc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Uc est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Article Uc1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Toutes constructions ou installations sauf celles mentionnées à l'article suivant Uc2.
- 1.2 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.
- 1.3 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.4 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article Uc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage de surveillance, gardiennage ou logements de fonction, à condition qu'elles soient :
 - directement liées aux activités implantés dans la zone et limitées à un seul logement par activité ;
 - incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé ;
 - d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) inférieure à 100 m².

Les garages et annexes détachées des logements de gardiennage ne dépasseront pas 50 m² de SHOB par îlot de propriété.

- 2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur.
- 2.3 - Les constructions ou installations nouvelles à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics telles que les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires ou culturels.
- 2.4 - L'extension de constructions existantes à condition qu'elles soient d'usage collectif.
- 2.5 - L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement de caravanes et de camping-cars, ainsi que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil (sanitaires, logement de gardiennage, pièces de vie...).
- 2.6 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.7 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.8 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.9 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

Article Uc3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique et privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être proportionné aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes et/ou projetées, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration,
- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.4 - Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de l'ordre de 3 %. Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

II. Voirie

3.5 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.6 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.7 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article Uc4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés 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 propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Les réseaux d'électricité et de télécommunications seront de préférence réalisés en souterrain.

IV. Collecte des déchets urbains

4.10 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article Uc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

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

Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d / H/2$ avec minimum de 3 m).

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc10 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc11 : Aspect extérieur

11.1 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 - Toutes constructions, nouvelles ou existantes, ainsi que les adjonctions, nouvelles ou existantes, devront s'intégrer dans l'environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale.

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction.

Ils devront être enduits sur les deux faces.

Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.



Article Uc12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uc13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées - Cf. *Liste de végétaux à privilégier en annexe 1*.

13.5 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article Uc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

III. La zone à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les **zones 1AU** sont des zones à caractère naturel destinées à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat et réalisées sous forme d'opération d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

L'ouverture et l'aménagement de ces zones à court/moyen terme devra respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU (pièce n° 3).

Les **zones 2AU** sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, destinées à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera liée à une procédure spécifique ultérieure de modification ou révision du PLU selon la législation en vigueur.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

1.5 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.6 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.7 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées.

1.8 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

1.9 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les occupations et utilisation du sol doivent :

- être projetées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement » des zones 1AU (pièce n°3) ;
- ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone en cas de projet n'en concernant qu'une partie ;

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et leurs extensions à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie...)
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;

2.4 - Les constructions, installations techniques et équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.6 - Le stationnement d'une caravane et/ou d'un camping-car est autorisé à condition d'être sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Article 1AU3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être proportionné aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes et/ou projetées, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration,
- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés 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 propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.11 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

IV. Collecte des déchets urbains

4.12 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande de zéro à cinq mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Ainsi, l'accroche des bâtis au plus proche de la voie est souhaitable pour économiser l'espace et dégager des jardins Sud quand la voirie se trouve au nord des terrains.

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

Des implantations différentes sont possibles. Dans ce cas, le plan d'ensemble doit privilégier et justifier des implantations cohérentes par secteur, permettant une composition d'ensemble du bâti et des expositions privilégiant le Sud pour les constructions à usage d'habitations.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions et les annexes, et leurs extensions seront édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres.

Les dépendances et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

7.2- Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation 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 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

10.2 - La hauteur maximale des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,5 m au faîtage .

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions 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 1AU11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

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

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

b) Constructions nouvelles

11.3 - Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

11.4 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.5 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

c) Bâtiments annexes et dépendances

11.5 - Les vérandas sont autorisées.

11.6 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduits...).

11.7 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

d) Clôtures :

Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

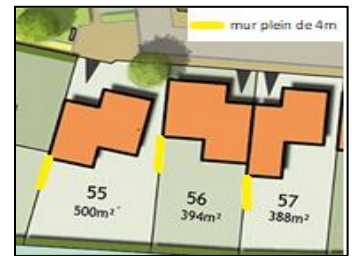
Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;

- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction.

Ils devront être enduits sur les deux faces.



Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 emplacements non couverts au droit de chaque logement (en plus d'un éventuel garage) plus 1 emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Dans le cadre de création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement pourra être exigée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

12.4 - Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de :

- 40 m² de construction à usage d'activité tertiaires ou libérales ;
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles ou de réunions, établissements de santé...).
- Pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Article 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Les aires de jeux et les surfaces réservées au stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

13.5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

13.6 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits). Les voies de circulation et zones de stationnement ne seront pas considérés comme des « espaces communs ».

13.7 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Le secteur 1AUc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur 1AUc** est un secteur à caractère naturel destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à court/moyen terme.

Article 1AUc1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Toutes constructions ou installations sauf celles mentionnées à l'article suivant 1AUc2.
- 1.2 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.
- 1.3 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.4 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article 1AUc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient :
 - directement liées aux activités implantés dans la zone et limitées à un seul logement par activité ;
 - incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé ;
 - d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) inférieure à 100 m².

Les garages et annexes détachées des logements de gardiennage ne dépasseront pas 50 m² de SHOB par îlot de propriété.

2.2 - Les constructions ou installations nouvelles à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics telles que les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires, culturels ou culturels, parkings.

2.3 - L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement de caravanes et de camping-cars, ainsi que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil (sanitaires, logement de gardiennage, pièces de vie...).

2.4 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.5 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.6 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.7 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

Article 1AUc3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - 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 voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être proportionné aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes et/ou projetées, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration,
- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article 1AUc4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés 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 propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications seront de préférence réalisés en souterrain.

Article 1AUc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article 1AUc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

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

Article 1AUc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d / H/2$ avec minimum de 3 m).

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

Article 1AUc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUc9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUc10 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUc11 : Aspect extérieur

11.1 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 - Toutes constructions, nouvelles ou existantes, ainsi que les adjonctions, nouvelles ou existantes, devront s'intégrer dans l'environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;

- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale.

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction.

Ils devront être enduits sur les deux faces.



Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.

Article 1AUc12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AUc13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.5 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.6 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

13.7 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article 1AUc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Les secteurs 1AUe et 2AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur 1AUe** est un secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux à court/moyen terme.

Le **secteur 2AUe** est défini comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera liée à une procédure selon la législation en vigueur pour modifier ou réviser le PLU.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article 1AUe1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les logements annexes et les constructions et installations à usage d'habitation.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.

1.3 - Les affouillements, les exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau, sauf :

- ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- ceux qui sont liés aux occupations ou utilisations des sols admises ;
- ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.6 - Les constructions et installations pouvant amener des nuisances inadmissibles pour les riverains.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - Le stationnement de caravanes et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

1.9 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article 1AUe2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

2.2 - Les constructions à usage industriel (les entrepôts, les ateliers, les laboratoires), artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient présent en charge par l'aménageur.

Ces constructions 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.

2.3 - Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement...).

2.4 - La présentation de matériel à condition que cette présentation soit liée à l'activité exercée et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article 1AUe3 : Accès et voirie

3.1 - L'accès au lotissement se fera à partir de la route départementale 50.

3.2 - Les parcelles doivent être reliées à la voirie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché) doit permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucun accès de parcelle ne peut se faire à partir de la route départementale 50.

L'accès direct des lots doit s'effectuer depuis les voies internes au lotissement et se faire en respect de l'aménagement paysager prévu sur le lotissement.

3.4 - Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de l'ordre de 3 %.

Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

Article 1AUe4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'épuration autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.4 - Les eaux résiduaires industrielles et autres réseaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.6 - Aucun produit toxique n'est admis dans les réseaux. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est formellement interdite.

b) Eaux pluviales

4.7 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

4.8 - Les fossés en terrain privé doivent être maintenus en bon état d'écoulement et de propreté.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

IV. Collecte des déchets urbains

4.10 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 1AUe5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la route express RD 160 ;
- 15 mètres de l'axe de la Route Départementale ;
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement).

6.2 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation 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 1AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUe10 : Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dès lors que l'activité le permet, il est fortement recommandé de réaliser des constructions sur plusieurs niveaux (ex : construction de bureaux au-dessus d'entrepôts, de site de production etc.).

Les constructions tertiaires devront privilégier la densification verticale.

Article 1AUe11 : Aspect extérieur

I. Tenue des parcelles

11.1 - Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions doivent être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

11.2 - Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts visibles depuis le hameau d'habitation et depuis les routes à grande circulation doivent être traités avec un soin particulier : écran végétal, construction légère en harmonie avec les volumes construits sur les parcelles visées.

II. Les constructions

11.3 - L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle, doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté du lotissement d'activités ne soient pas altérés.

a) Les façades

11.4 - Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée, et s'intégrer dans le paysage.

11.5 - Le traitement des différentes façades doit être tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

11.6 - Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.7 - Les façades de bâtiments vues depuis les axes de circulation et la voie intérieure à la zone d'activités, seront traitées avec un soin particulier.

b) Les matériaux

11.8 - Les matériaux de remplissage (parpaings, briques creuses et agglomérés) doivent être enduits.

11.9 - Le choix des couleurs pour les matériaux utilisés en façades et en couverture ainsi que pour les enseignes, est réalisé dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

11.10 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

c) Les clôtures

Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction.

Ils devront être enduits sur les deux faces.



Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.

d) Les enseignes

11.17 - En aucun cas les éclairages, les publicités, les enseignes lumineuses et les totems privés ne peuvent être localisés sur les espaces publics.

11.18 - Les enseignes lumineuses sont fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments, les enseignes clignotantes et les enseignes en toiture sont interdites. Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUe12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées 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. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

12.2 - L'organisation du stationnement doit participer à l'aménagement paysager d'ensemble du lotissement.

12.3 - Il doit être aménagé une aire de stationnement suffisante pour le nombre d'emplois de l'entreprise.

12.4 - 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 des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 1AUe13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 - Sur les surfaces libres de toute construction, les arbres existants déjà sur le site doivent être conservés.

13.2 - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords doivent être aménagés en espaces verts plantés comportant notamment des arbres à haute tige (taille 10/12 minimale). Les conifères ne doivent pas dépasser 15 % des sujets plantés. Les aires de stationnement sont plantées d'arbres à raison d'un pied pour cinq places de parkings.

13.3 - Les dépôts de matériaux devront être entourés d'un écran de verdure.

Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

Article 1AUe14 : Coefficient d'Occupation du Sol

En secteur 1AUe :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 1.

En secteur 2AUe :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0.

IV. La zone agricole

La zone A et les secteurs Ah et Ai

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières et aux activités agritouristiques.

La **zone Ai** correspond au secteur agricole inconstructible situé en frange Est, Ouest et Sud du bourg.

En application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments classés en **secteur Ah** peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires (article L. 111-3 du Code Rural).

RAPPEL

- Pour les bâtiments identifiés en Ah, la démolition de tout ou partie du bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et non prévues à l'article A2.

1.2 - En **zone Ai** : Toute construction nouvelle autres que celles mentionnées à l'article 2.9

1.3 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone A :

2.1 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à l'exploitations agricoles ainsi que celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (PMPOA, PMPLEE, IC...).

2.2 - Les logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) à condition :

- qu'ils soient implantés en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation agricole ou sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir ;
- qu'il s'agisse de l'activité principale du chef de l'exploitation agricole ;

- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserves :

- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisères de boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Pour les maisons d'habitations existantes, la construction de piscines, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.

2.5 - Dans le secteur AH, le changement de destination des bâtiments agricoles à condition :

- qu'ils n'aient plus aucun usage agricole. Ce changement d'usage sera constaté par la Chambre d'Agriculture de la Vendée avant toute demande.
 - et qu'ils soient représentatifs de l'architecture traditionnelle locale où qu'ils aient un caractère architectural avéré.
 - Et qu'il n'entrave pas le développement des activités autorisées dans la zone.

L'extension maximale autorisée est de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.

Est également autorisé, pour les habitations existantes et pour les bâtiments susceptibles de changer de destination, la construction de piscines, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.

2.5 - La pratique du camping à la ferme soumis à autorisation, conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale existante.

2.6 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion hydraulique du milieu ou aux aménagements d'intérêt collectif.

2.8 - Les travaux et aménagements d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels.

En secteur Ai :

2.9 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

2.10 - Toutes les constructions liées et nécessaires aux activités de maraîchage, dont les serres de production, les locaux de stockages, de vente directe et de transformation de produits issus de l'activité agricole.

Article A3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - 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 voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être proportionné aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes et/ou projetées, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration,
- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Article A4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés 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 propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

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

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

IV. Collecte des déchets urbains

4.11 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD ;
 - 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
 - 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique 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.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation 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 A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones U, AU et des secteurs Nh. Cette marge est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir les logements de fonction est fixée à 8 mètres au faîtage et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas dépasser 5 m au faîtage.

10.3 - La hauteur maximale des bâtiments utilitaires et des constructions à usage collectif n'est pas limitée, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Article A11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

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

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

b) Constructions à usage d'habitation

11.4 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

c) Bâtiments à usage professionnel et agricole

11.5 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.6 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites ce qui n'exclue pas les panneaux photos voltaïques.

11.7 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

d) Constructions annexes aux habitations

11.8 - Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

e) Clôtures

Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction.

Ils devront être enduits sur les deux faces.

Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.



Article A12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée - Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

V. La zone naturelle

La zone N et les secteurs Nh et Nl

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone N** est une zone naturelle 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 ou de zones humides. Sont notamment incorporée au zonage N les zones humides répertoriées au Sage et dont la cartographie est annexée au présent règlement.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le **secteur Nl** est une zone naturelle réservée à la confortation des équipements de loisirs autour des étangs de pêche, permettant l'accueil de constructions liées aux opérations touristiques, aux loisirs, aux campings, aux résidences et hébergements hôteliers, aux chambres d'hôtes, aux gîtes ou aux villages de vacances.

RAPPEL

- En secteur Nh, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

1.2 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone N :

2.1 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions, travaux et aménagements :
 - d'intérêt public et/ou liés à une mission d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
 - directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
 - liées et nécessaires aux services publics, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)
 - certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.2 - Est également autorisé, pour les habitations existantes la construction de piscines, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.

En zone Nh :

2.3 - L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite.

La surface de cette extension autorisée ne devra pas dépasser 100 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.4 - L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveau logement et qu'ils se fassent en harmonie avec l'existant.

2.5 - La construction d'annexes à condition qu'elles jouxtent la construction principale (sauf pour les bassins de piscines) qui devront être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal). Les vérandas sont autorisées.

2.6 - Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement d'usage destiné à créer un nouveau logement est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité ;
- qu'il n'engendre pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;
- que l'assainissement soit réalisable.

En zone NL :

2.7- La construction de bâtiments à condition d'être des hébergements touristiques, des résidences et hébergements hôteliers, chambres d'hôtes, gîtes, villages de vacances, où accessoires aux activités de loisirs, et de campings,

Article N3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être proportionné aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes et/ou projetées, et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration,
- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ;

- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction nouvelle générant des eaux usées, doit les évacuer par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. S'il n'existe pas, elles devront être raccordées à un système d'épuration autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

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

b) Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés 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 propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

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

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

IV. Collecte des déchets urbains

4.10 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m² en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum :

- 20 mètres des berges des cours d'eau et étiers ;

6.2 - Dans les autres cas, lorsque les constructions situées de part et d'autre du projet sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction ou l'extension doivent respecter cet alignement. Si les maisons de part et d'autre sont implantées en recul ou en l'absence de constructions existantes à proximité, la nouvelle construction ou l'extension devront avoir un recul minimal de cinq mètres. Cette règle s'applique également à l'alignement des voies nouvelles privées.

6.3 - Pourront déroger à ces règles, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et au paysage :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique
- les autres réseaux d'intérêt public ;

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

7.2 - En secteur Nh et Nl, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d / H/2$ avec minimum de 3 m).

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - En secteur Nl, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 9 mètres.

10.2 - En secteur Nh, la hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction existante.

10.3- La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions 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 N11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

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

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

b) Constructions existantes : aménagement, restauration et extension

11.4 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

11.5 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.6 - Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

11.7 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Bâtiments annexes et dépendances

11.8 - Pour les bâtiments annexes et dépendances aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

11.9 - Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale ou d'imitation tuiles pour les abris de jardins.

11.10 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées :

Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre.

Pour des questions de sécurité (visibilité), de hauteurs inférieures pourront être demandées.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité.

Ces clôtures pourront être constituées :

- De haies, composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, d'une hauteur respectant les règles précitées (Cf. Listes des végétaux à privilégier en annexe 1). Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- D'un muret de 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, surmonté ou non d'un autre dispositif, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'un grillage, celui-ci devant être posé sur un muret de 20 cm minimum et 80 cm maximum, enduit des 2 côtés, l'ensemble devant respecter les règles de hauteur précitées ;
- D'autres dispositifs, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des règles de hauteur précitées.

Les murs pleins de plus de 80 cm sont interdits à l'exception de ceux situés en limite séparative dans la continuité de la construction principale, lorsque celle-ci est implantée en limite séparative, sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Seul un mur plein est autorisé par construction.

Ils devront être enduits sur les deux faces.



Les clôtures en plaque béton brutes et les bâches sont interdites.

Article N12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

Article N13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ANNEXE 2
LISTE DES LOTISSEMENTS PRIVÉS ET COMMUNAUX

Année de création	Coordonnées du Promoteur	Nom du Lotissement	Nombre de lots	Superficie des lots	Date de vente du premier lot	Date de vente du dernier lot
1991	Commune	PAE Moulin	16	≈ 1000 m ²	1991	1992
1993	Commune	PAE Pervenches	23	≈ 1000 m ²	1993	1995
1997	Commune	PAE Coteaux des Charmes	22	≈ 1000 m ²	1997	1998
1998	Commune	PAE Idavière 1	17	≈ 1000 m ²	1998	1999
1999	Commune	PAE Idavière 2	14	≈ 1000 m ²	1999	2000
2000	Commune	PAE Idavière 3	13	≈ 1000 m ²	2000	2001
2000	Commune	PAE Les Bruyères	39	≈ 1000 m ²	2000	2003
2002	Cts GOULPEAU	La Naulière	6	De 1000 à 2000 m ²	2003	2007
2003	M. BULTEAU	Les Massiquets	11	De 400 à 1200 m ²	2003	2006
2004	Commune	La Fontaine	21	De 700 à 1000 m ²	2005	2007
2004	Cts AUBERT	La Source	5	De 700 à 1000 m ²	2005	2007

ANNEXE 1 LISTE DES VEGETAUX

Une liste de végétaux est à privilégier en fonction du devenir des plantations :

Alignement

Objectifs : signaler un axe, améliorer la qualité d'ambiance, créer un rythme

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : charme, châtaigner, chênes (sessile, pédonculé), érables (planes, sycomores), frêne commun, marronnier, noyer noir, platane, tilleul grandes feuilles et petites feuilles.

Arbre isolé

Objectifs : marquer un lieu, créer un élément de repère.

Localisation : à proximité des villages, dans les cours, dans les places et les carrefours

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : châtaigner, chênes, érables, frêne commun, marronnier, platane, pin parasol, tilleuls.

Bord de rives et zones humides

Objectifs : abriter la faune, maintenir les berges

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : aulne glutineux, aulnes à feuilles en cœur, bourdaine, cerisier à grappes, chêne pédonculé, cornouiller sanguin, nerprun purgatif, frêne commun, ormes, peupliers de culture (à planter au moins à trois mètres de la berge), prunelier, tremble, saules, viorne obier.

Haie champêtre

Objectifs : créer un brise-vent, limiter l'érosion, abriter le bétail et la faune, cloisonner l'espace, produire du bois de chauffage

Localisation : bordures de chemin, abords de ferme et franges de bourg

Arbres rencontrés et à privilégier :

Arbres : noyers, poirier, pommier, alisier torminal, cerisier à grappes, charme, châtaigner, chêne (chevelu, pédonculé, rouge, sessile, tauzin), cormier, érables, frêne commun, hêtre, néflier, ormes (hybride, resista, lutèce), prunier myrobolan, robinier faux acacia, saules (argenté, marsault), sureau noir.

Arbustes : ajonc, amélanchier (à proximité du bâti), bourdaine, cornouiller sanguin, fusain (d'Europe, du Japon) (à proximité du bâti), genêt à balais, genêt d'Espagne (à proximité du bâti), houx, nerprun purgatif, noisetiers, prunelier, saule osier doré, saule osier vert, saule pourpre, troènes commun et persistant (à proximité du bâti), trêne du japon (à proximité du bâti), viorne obier, viorne tin (à proximité du bâti)

Les listes des végétaux étant continuellement mises à jour, il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du service des végétaux à la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt.

Sont exclues les essences suivantes : aubépines, thuya, faux-cyprès, laurier-palme ainsi que les végétaux hôtes du feu bactérien, en particulier :

- *Pommier à couteau (Malus domestica, Malus pumila)*
variétés : Abbondanza, James Grieve
- *Pommier à cidre (Malus domestica, Malus pumila)*
variétés : Argile rouge, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien, Tardive de la Sarthe
- *Poirier (Pyrus communis)*
variétés : Bronstar, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet, Passe Crassane
- *Nashi (Pyrus serotina ; Pyrus pyrifolia)*
variétés : Kumoi, Nijisseiki
- *Cotoneaster*
espèces, sous espèces ou clones : Salicifolius floccosus, Salicifolius X "Hersfeuer"
- *Pyranca ou Buisson Ardent*
espèces ou cultivars : Atalantioïdes "Gibsi"
- *Pommier d'ornement (ou pollinisateur)*
espèces ou cultivars : Crittenden
- *Crataegus*
semis de Crataegus
plants de Crataegus issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

ANNEXE 3

LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES DE LA COMMUNE DE LANDERONDE

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service Régionale de l'Archéologie des Pays-de-la-Loire
Edition du mardi 9 décembre 2008

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / lieu-dit-cadastral	Vestiges, Chronologie, commentaires	Coordonnées Lambert	Parcelles
85 118 0001	85 281 001 AH	La Richardière / La Richardière	enclos quadrangulaire incomplet (époque indéterminée)	X = 300823 Y = 2193094	2008 : ZC:17 ;ZC:18 ;ZC :19
85 118 0002	85 281 002 AH	Les Petits Sablats / Les Petits Sablats	enclos circulaire incomplet (époque indéterminée)	X = 301541 Y = 2190497	2008 : ZM12
85 118 0003	85 118 004 AH	Les Courants / Les Courants	fanum (Gallo-romain)	X = 302700 Y = 2189175	2008 : Zk :29 ;ZK :30 ;Zk :31 ; ZK :36 ;Zk :37 ;ZK :38
85 118 0014		Les Courants / Les Courants	bâtiment, (Second Age de fer)	X = 302700 Y =2189175	
			enclos quadrangulaire (Second Age de fer)		
			ferme (Second Age de fer)		
85 118 0004	85 118 0045 AH	Eglise / Place de l'église	cimetière (Moyen-age classique - Epoque moderne)	X = 301050 Y = 2191750	2008 : AB :24;AB:25
			église (moyen-âge classique – Epoque moderne)		
			inhumation (moyen-âge classique – Epoque moderne)		
85 118 0005	85 118 005 AH	La Rochette / La Rochette	thermes (Gallo-romain)	X = 299626 Y = 2189959	2008 : ZO :14 ;ZO :15 ;ZO :16 ; ZO :25 ;ZO :26 ;ZO :27 ; ZO :28 ;ZO :42 ;ZO :43 ; ZO :88 ;ZO :100 ; ZO :101 ;ZO :102 ; ZO :103
			villa (Gallo-romain)		
85 118 0006	85 118 006 AH	La Rochette / La Rochette	édifice fortifié ? (époque moderne)	X = 299650 Y = 2189750	

85 118 0015			enclos circulaire (moyen-âge)	X = 299499 Y = 2189841	2008 : ZO :44 ;ZO :46
85 118 0007	85 118 007 AH	La Gourderie / La Gourderie	édifice fortifié (Haut moyen-âge – Epoque moderne)	X = 299978 Y = 2192689	2008 : ZB :51 ;ZB :38 en partie)
85 118 0008	85 118 008 AH	La Batardière / La Bertaudière	édifice fortifié (Haut moyen-âge – Epoque moderne)	X = 299700 Y = 2191400	2008 : ZR :15 ;ZR :56 ;ZR :57 ; ZR :59 ;ZR :60 ;ZR :61 ; ZR :62 ;ZR :63 ;ZR :66 ; ZR :67 ;ZR :75 ;ZR :76 ; ZR :78 ;ZR :84 ;ZR :85 ; ZR :86 ;ZR :87
85 118 0009	85 118 009 AH	La Noue / La Noue	édifice fortifié (Haut moyen-âge – Epoque moderne)	X = 300271 Y = 2191417	2008 : ZR :24 ;ZR :28 ;ZR :29 ; ZR :30 ;ZR :31
85 118 0010	85 118 010 AH	Salbœuf / Salbœuf	édifice fortifié (Haut moyen-âge – Epoque moderne)	X = 299115 Y = 2192167	2008 : ZT :58 ;ZT :59 ;ZT :60 ; ZT :61 ; ZT :62 ; ZT :63
85 118 0011	85 118 011 AH	La Giboulière / La Giboulière	édifice fortifié (Haut moyen-âge – Epoque moderne)	X = 299789 Y = 2191660	2008 : ZR :3 ;ZR :19 ;ZR :82 (en partie) ;ZR :83
85 118 0012	85 118 012 AH	Les Forges / Les Forges	maison forte (Haut moyen-âge – Epoque moderne)	X = 298700 Y = 2193500	2008 : ZA :74 ;ZA :86 ;ZA :90 ; ZA :91 ;ZA :185 ;ZA :186 ; ZA :187 ;ZA :189 ;ZA :190 ; ZA :193 ;ZA :208 ;ZA :209 ; ZA :217 ;ZA :218
85 118 0013	85 118 013 AH	La Bochetière : La Bochetière	enclos quadrangulaire (époque indéterminée)	X = 299755 Y = 2190715	2008 : ZO :48 ;ZO :51a ; ZO :69 (en partie) ; ZO :70