

Département de la Vendée

Commune
de ST MARTIN DE FRAIGNEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Modification du règlement

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 1^{er} mars 2005

Modification simplifiée 0-1 approuvée le 29 JUIL. 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du **29 JUIL. 2010**

**SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE**

- 3 AOUT 2010

COURRIER ARRIVÉ

Le Maire

B. GUERIN



DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Martin de Fraigneau située dans le département de la Vendée.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Le contenu du règlement national d'urbanisme (RNU) est défini aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme. Dès lors qu'un PLU est rendu public ou approuvé, ses dispositions se substituent à celles du RNU, à l'exception des articles dit d'ordre public. Ces derniers, au nombre de 6 dont la liste figure à l'article R.111-1, demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111.2 : salubrité ou sécurité publique
- R.111.3.2 : protection des sites ou vestiges archéologiques
- R.111.4 : conditions de dessertes et accès routiers
- R.111.14.2 : protection de l'environnement
- R.111.15 : protection de l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- R.111.21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d’être réglementées par le plan.

Les constructions et travaux soumis à permis de construire (art. L.421.1 à L.422.1 du Code de l’Urbanisme) ou à déclaration de travaux (art L.422.1 du Code de l’Urbanisme).

L’édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable en application de l’article L.441.2 du Code de l’Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l’article L.430.1 du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parc d’attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l’article R.442.2 du Code de l’Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les alignements d’arbres et arbres isolés, figurés graphiquement au plan seront conservés au titre de l’article L.123.1 alinéa 7 du Code de l’Urbanisme : « les plans locaux d’urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d’occupation des sols qui peuvent notamment comporter l’interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d’ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

- la réalisation d’un équipement public,
- vis à vis de la réalisation d’une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- la réalisation d’une desserte sur la voie publique,
- accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- dégradation de l’état sanitaire du sujet due soit à la vieillesse soit à la maladie,
- totale incompatibilité de l’emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l’Urbanisme).

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l’article L.130.1 du Code de l’Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l’article L.311.3 du Code Forestier.

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l’implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l’environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

L’aménagement de terrain en vue de l’implantation d’habitations légères de loisirs (art R.444.1 à R.444.4 du Code de l’urbanisme) et de stationnement de caravanes (visé à l’alinéa précédent) est soumis à autorisation conformément à l’article R.444.4 du Code de l’Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d’affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l’Urbanisme, relatif aux servitudes d’utilité publique) ou au plan de zonage à titre d’information (art R.123.19 du Code de l’Urbanisme, relatif à différents périmètres : permis de démolir, périmètre d’exercice du DPU).

Les dispositions qui se substituent au PLU :

- les plans d’aménagement de zone (art L.311.4 et R.311.10 du Code de l’Urbanisme)
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art L.313.1 du Code de l’Urbanisme)
- les modifications du PLU résultant d’une déclaration d’utilité publique emportant sa mise en compatibilité (art L.123.8 du Code de l’urbanisme)
- les modifications du PLU résultant d’un schéma directeur ou d’un projet d’intérêt général (art L.123.7 du Code de l’urbanisme).

Section 4 – Servitudes d’utilité publique

S’ajoutent aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d’utilité publiques affectant l’utilisation ou l’occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l’article L.126.1 du Code de l’Urbanisme, « après l’expiration d’un délai d’un an à compter, soit de l’approbation du plan, soit s’il s’agit d’une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d’autorisation d’occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d’Etat, le délai d’un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l’article R.226.1 du Code de l’Urbanisme, les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l’objet d’une annexe au présent dossier.

Section 5 – Règles spécifiques aux lotissements

L’article L.315.2.1 du Code de l’Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsqu’un Plan Local d’Urbanisme ou un document d’urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d’urbanisme contenues dans les documents approuvés d’un lotissement cessent de s’appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l’autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu’une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l’article L.315.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s’appliquer qu’après décision expresse de l’autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur ».

L’article L.315.8 du Code de l’Urbanisme est rappelé ci-après :

« Dans les cinq ans à compter de l’achèvement d’un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d’Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d’urbanisme intervenues postérieurement à l’autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Section 6 – Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative prend en considération le projet délimité par les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délais de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonné la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 7 – Protection du patrimoine

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Ces dispositions sont introduites par la loi du 27/09/1941 relative aux fouilles archéologiques et qui précise dans son article premier :

« Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation ».

Le décret du 05/02/1986, précise : *« Cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délais d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus ».*

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles équipées ou non :

1 – Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones : U et UX.

2 – Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones : 1AU – 2AU – AUs – AUx - Nb – Nh et un secteur Nh1 – A et un secteur An.

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Autres dispositions

1 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe.

2 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol sera calculé conformément aux articles L.112.7 et R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – CAS PARTICULIERS

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

- Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,
- Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES AUX ABORDS DE LA RN 148

De part et d'autre de la RN148, et de l'A 83 à l'intérieur des fuseaux de nuisances sonores définis sur les plan de zonage au 1/5000^{ème} il sera fait application de l'arrêté préfectoral du 19/03/2001, et aux arrêtés ministériels du 9/01/95 et du 30/05/96 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit vis à vis de l'espace extérieur.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION

Art L.111.1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant les zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 10 – CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

Chapitre 1 ZONE U

Caractère du territoire concerné

Il s'agit des centres anciens de la commune de Saint Martin de Fraigneau, qui ont vocation à l'habitat aux commerces et aux services. Cette zone intéresse le bourg, mais également le village de Puy Sec.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits (sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

- les installations classées soumises à autorisation,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE U2 — OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions agricole ne recevant pas d'animaux pour les sièges d'exploitation existants, et les installations classées soumises à déclaration - à condition :
 - de ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - de ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec les milieux environnants,
- les abris de jardin de moins de 12 m2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 — ACCES ET VOIRIE

§ I ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- La création de nouveaux accès sur la RN 148 est interdit. L'accès devra s'effectuer sur les voies latérales ou arrières. Les autorisations de construire ne seront accordées que sous réserve de la viabilité de ces voies.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II — VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I — EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome. Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ÉLECTRICITÉ -TÉLÉPHONE

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE U5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE U6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer, l'implantation se fera à 5 mètres minimum des emprises des chemins ruraux.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE U7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE U8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contiguës sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE U9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I — RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE U11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§ I - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant. Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve : - de contraintes techniques d'implantation, - d'une meilleure intégration dans le site.

§ II — ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels : ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine et pour des bâtiments techniques avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées en respectant le caractère de la construction :

- l'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes,
- les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Sud Vendée. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut) le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés si ces éléments constituent un apport architectural significatif.
- Pour les maisons anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

§ III — PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible :
- les menuiseries seront placées en retrait, soit à mi-épaisseur de mur, elles resteront en bois peint,
- l'apport de matériaux de substitution sera autorisé à condition de garder toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

§ IV — CLOTURES

- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre en façade sur rue, cette hauteur sera portée à 2,00 mètres en façade de la RN 148, et 2,00 mètres en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique, - la hauteur des murs bahut ne devra pas dépasser 1,00m, celle des piliers 1,50m, ces hauteurs seront portées à 2,00 mètres en façade de la RN 148.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE U12 — STATIONNEMENT

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

ARTICLE U13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa? du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 3 ZONE UX

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.
--

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits (sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UX2 — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ 1 - Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

- Les accès directs sur la RN 148 sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II — VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I — EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de fossés existants.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'exploitant qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE UX6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 50 mètres minimum de l'axe de la RN 148 dans les espaces urbanisés dans le respect des conclusions de l'étude d'insertion paysagère de la zone (cf rapport de présentation),
 - à 24 mètres minimum de l'axe de la RD 135 dans le respect des conclusions de l'étude d'insertion paysagère de la zone (cf rapport de présentation),
 - à 10 mètres des emprises des autres voies existantes.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UX7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

ARTICLE UX8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UX9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 UX — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

*ARTICLE 11 UX — ASPECT EXTÉRIEUR*Tenue des terrains

- Les terrains utilisés pour les dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.
- Les espaces libres en bordure de la RN148 et de la RD 135 doivent être impérativement paysagers (pelouses, bosquets).

Les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clairs, rouge à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- Les façades seront de préférence en vis à vis des routes nationales et départementales
- Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Panneaux, enseignes, totems

Ces équipements doivent être installés sur le bâti, s'ils sont désolidarisés la distance d'éloignement du bâti ne devra pas excéder 10 m.

ARTICLE 12 UX — STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE 13 UX — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE 14 UX — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet

Chapitre 1 ZONE 1AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à une urbanisation à court terme et moyen terme, sous la forme d'opérations groupées lotissement et pour les groupes d'habitations sur de plus petites parcelles afin de répondre aux objectifs de la loi Urbanisme et Habitat en matière de logement social.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à un **plan d'aménagement cohérent** de la zone.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites (sont énumérés que les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE 1AU 2 — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§a—VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE 1AU 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I — EAU

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

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

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

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 1AU 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 1AU 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE 1AU 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve : - de contraintes techniques d'implantation, - d'une meilleure intégration dans le site.

01 — ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Sud Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif seront autorisés.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

§ III — CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre en façade sur rue, cette hauteur sera portée à 2,00 mètres en façade de la RN 148, et 2,00 mètres en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique, - la hauteur des murs bahut ne devra pas dépasser 1,00m, celle des piliers 1,50m, ces hauteurs seront portées à 2,00 mètres en façade de la RN 148.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE 1AU 12 — STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des autres véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE 1AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Chapitre 2 ZONE 2AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme dont la destination n'a pas été encore fixée.

Pour urbaniser cette zone il sera nécessaire de modifier le PLU.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits (sont énumérés toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste n'est pas limitative) :

- Toutes les constructions de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 2AU 2 — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et équipement d'infrastructure à condition de ne pas entraver l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II — VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE 2AU 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I EAU

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

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

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

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 2AU 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 2AU 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 2A U 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2A U 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE 2A U 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I — RAPPEL

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE 2AU 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§1 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve : - de contraintes techniques d'implantation, - d'une meilleure intégration dans le site.

§II — ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Sud Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif seront autorisés.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

§ III — CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre en façade sur rue, cette hauteur sera portée à 2,00 mètres en façade de la RN 148, et 2,00 mètres en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex : tennis...) ou pour des raisons de sécurité publique, - la hauteur des murs bahut ne devra pas dépasser 1,00m, celle des piliers 1,50m, ces hauteurs seront portées à 2,00 mètres en façade de la RN 148.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE 2AU 12 — STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement des autres véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE 2AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Chapitre 3 ZONE AUs

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir les activités sportives, culturelles, éducatives, sociales et de loisirs.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A US 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits (sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

Toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles nécessaires :

- aux activités correspondant au caractère de la zone,
- aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

ARTICLE A US 2 — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A US 3 — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II — VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUs 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I — EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

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

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de fossés existants.

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

ARTICLE AUs 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE AUs 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à trois mètres minimum des emprise existantes à modifier ou à créer.

- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUs 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres des limites séparatives.

- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE AUs 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AUs 9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUs 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUs 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront s'intégrer dans le site.

ARTICLE AUs 12 — STATIONNEMENT

- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE AUs 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre 4 ZONE AUx

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future sous forme de lotissement réservée aux activités économiques.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits (sont énumérées toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AUx 2 — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les lotissements à usage d'activités et les constructions à condition :
 - que l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone s'il existe,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 3 — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II — VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUx 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I — EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.

Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de fossés existants.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'exploitant qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUx 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE AUx 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter : - à 15 mètres de l'axe de la RD 135, - à 10 mètres de l'emprise des autres voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUx 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 6 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

ARTICLE AUx 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devront être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUx 9 — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUx 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUx 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Tenue des terrains

- Les terrains utilisés pour les dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clairs, rouge à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE AUx 12 — STATIONNEMENT

- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE AUx 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISÉS CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole, un secteur « An », de protection des franges urbaines du bourg et du village de Puy-Sec est prévu.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole,
- aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone,
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité agricole.

Sont interdits dans le secteur An,

- les bâtiments d'élevage soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées.

ARTICLE 2 A — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les activités agro-touristiques permettant l'extension et la transformation des bâtiments existants, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

- Les nouveaux accès directs sur la RN 148 sont interdits.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ 11 — VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 A — *DESSERTE PAR LES RÉSEAUX*

§ I — EAU

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.
- A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome. Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITÉ- ÉLÉPHONE

Sans objet

ARTICLE 5 A — *CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS*

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6 A — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de :
 - 75 mètres de l'axe de la RN 148, dans les espaces urbanisés cette distance sera ramenée à 50mètres,
- Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer, pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 mètres minimum des emprises.
- Les constructions à usage agricole ne doivent pas s'implanter à moins de :
 - 25 m de l'axe de la RD 23,
 - 15 m de l'axe des autres voies.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7A — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.
- Pour les bâtiments agricoles, ils seront implantés en limite ou à 5 mètres minimum.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE 8 A — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 9 A — EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 A — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I — Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
aux constructions agricoles,
à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11 A — ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tout matériaux présentant une brillance
Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE 12 A — STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 A — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE Nh

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne différents hameaux ou l'activité agricole notamment d'élevage n'est plus présente et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat et son extension modérée, un secteur Nhl concerne une zone partiellement urbanisée située le long de la RN 148.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NH — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites (sont énumérées que les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone, la liste est limitative) :

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières,
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE 2 NH — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

§ 1 - Sont autorisées sous conditions :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial,
- l'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 50% de leur surface hors oeuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- les activités artisanales, de commerces et de services exerçant leur activité dans des locaux existants sont admises.

§ 2 — Dans le secteur Nhl :

- l'extension des constructions existantes,
- l'extension des installations classées existantes,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NH — ACCÈS ET VOIRIE

§ I — ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur Nhl :

- Les nouveaux accès sur la RN 148 sont interdits. L'accès devra s'effectuer sur les voies latérales ou arrières. Les autorisations de construire ne seront accordées que sous réserve de la viabilité de ces voies.

§ II — VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE 4 NH — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

§ I — EAU

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

§ II — ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome. Toutefois le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire lorsque celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 NH - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6 NH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer ; pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5m minimum des emprises.

§ 2 — Dans le secteur Nhl :

- L'extension des constructions existantes doit être réalisée au minimum à 10 m de l'emprise de la RN 148.

§ 3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 NH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

§ 1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

§ 2 - Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE 8 NH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE **9** NH - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE **10** NH — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I — Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE **11** NH — ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur 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.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve : - de contraintes techniques d'implantation, - d'une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II — ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Sud Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers si ces éléments constituent un apport architectural significatif.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Dans le secteur Nhl :

Tenue des terrains

- Les espaces libres en bordure de la RN148 et les terrains utilisés pour les dépôts doivent être aménagés et entretenus.

Les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clair, rouge à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- Les façades seront de préférence en vis à vis de la RN 148.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

§ III — Clôtures

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

Leur hauteur sera autorisée jusqu'à 2,00 mètres en façade de la RN 148.

ARTICLE 12 NH — STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'avis du maire

SECTION 3 — POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

Annexes 1 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan d'occupation des sols

Effets attachés aux emplacements réservés :

Art R.123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Le délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9. Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent le dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles sont déchues de tout droit à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposé contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement restant inchangé.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi ? L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêt ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'autorisation de coupes et abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8,
- toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes au nom de l'Etat.

Art L.332.1 pour partie

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation...

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, pour les équipements d'infrastructure, pour les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, pour les reconstructions de volume équivalent après sinistre, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Participation en matière de stationnement

Art L.421.3 alinéa 3

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communs et exerçant compétence définie à l'article 4.12° de la loi n°6661069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Annexe 2 : Rappel de textes

Travaux exemptés de permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art R.422.3 du Code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1, 7^{ème} alinéa,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le PLU, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en Mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Installations et travaux divers :

Articles L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443.4 du Code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains de camping aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes régulièrement autorisés et classés,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444.3 b et c,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443.13,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.