

# **MODIFICATION n° 4**

## **DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DELEGUEE DES CLOUZEUX**

***Pièce n°3***

***Dossier d'approbation***

**Règlement écrit**

« Vu pour être annexé à la délibération en date du 24 Octobre 2018 »  
Le Maire,

## **SOMMAIRE**

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.a.....	13
Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.b. ....	23
Chapitre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.h. ....	34
Chapitre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	44
Chapitre 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.l. ....	52
 TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	 58
Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh.....	61
Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU. ....	87
 TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	 96
 TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	 107
Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np. ....	108
Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh.....	114
 TITRE 6 ANNEXES.....	 130

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

---

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune des **CLOUZEUX** en Vendée.

## **2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

---

a) **Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.**

b) **Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

c) **D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, il n'y a pas de 7° dans la version actuelle de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (article modifié le 27 mars 2014 : L123-1-5- II.5°- III.2°).

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

#### **1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :**

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

#### **2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :**

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

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

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

#### **3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :**

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

#### **4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :**

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

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

Conformément au R.123-8 du Code de l'urbanisme, en dehors des périmètres définis au paragraphe précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces secteurs sont définis au travers de zone Nh dont les caractéristiques respectent les dispositions du R.123-8.

## 4 - ADAPTATIONS MINEURES

---

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ou encore pour permettre la mise en œuvre de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un bâtiment existant.

## 5 - DEFINITIONS

---

### 1- Hauteur maximale

La hauteur peut être définie :

- soit par un gabarit définissant une volumétrie pour lequel il est fixé une hauteur maximale au plan vertical de façade,
- soit par une hauteur « au point le plus haut » définissant la hauteur maximale autorisée.

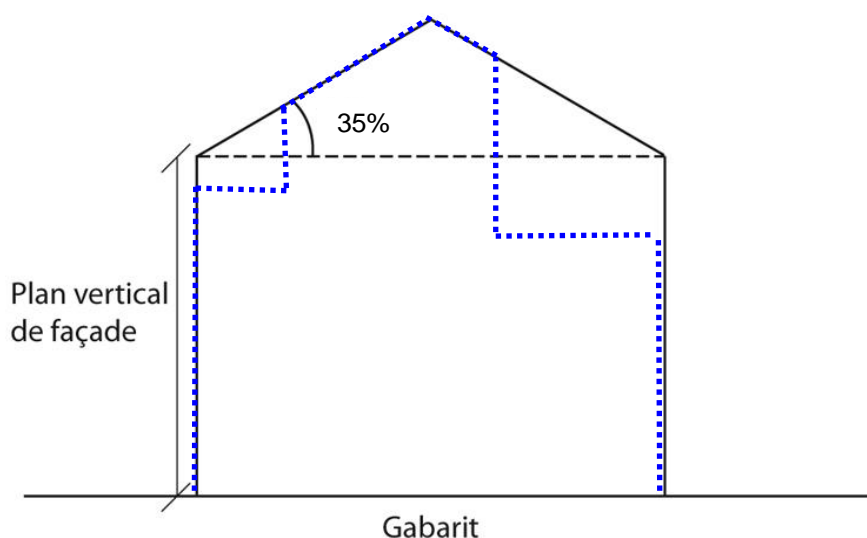
Le règlement de chaque zone précise la référence à utiliser

#### a) gabarit de volumétrie

La hauteur des constructions autorisées peut être définie par un **gabarit de volumétrie à l'intérieur duquel doit s'inscrire la construction**. Le gabarit est défini par les caractéristiques suivantes :

- La hauteur maximale définie au plan vertical de la façade (les façades servant de référence pour le calcul de cette hauteur sont les façades qui ne sont pas dites « en pignon ». Dans le cas de terrain en pente, la hauteur référence est mesurée au milieu de la façade
- Une pente de **35%** définie à partir de la hauteur maximale au plan vertical

Les constructions devront donc s'inscrire dans le gabarit suivant :



Exemple de construction s'inscrivant dans le gabarit

Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde-corps, éléments de ventilation, lucarnes, ...) ne seront pas tenus par la règle de retrait dans le gabarit ci-dessus défini sous réserve que le dépassement du gabarit reste limité.

La hauteur maximale fixée aux articles 10 de chaque zone pour le plan vertical de façade est définie comme suit :

- ❖ Elle correspond à la différence d'altitude maximale admise entre la sommet du plan vertical de la façade principale (hors mur pignon) et le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements,...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence (*Exemple : le point situé 15 cm au-dessus du fil d'eau de la voie desservant l'immeuble*)
- ❖ Soit elle est exprimée en définissant le nombre de niveaux constructibles, le rez de chaussée constituant de fait un niveau.

### **b) hauteur au point le plus haut**

Lorsqu'il n'est pas fait référence à la notion de gabarit dans le règlement, il peut être proposé une « hauteur au point le plus haut » définissant la hauteur maximale autorisée pour les bâtiments

## **2- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues,») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

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

### **3- Les annexes**

Est considérée comme « annexe », toute **construction détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Note: un garage construit dans le prolongement de la construction est considéré comme une extension de ladite construction

### **4- La densité**

#### **a) Coefficient d'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol, éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs surface de plancher) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

#### **b) Coefficient d'occupation des sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».  
Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

#### **c) Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du règlement du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **5- La surface de plancher**

La "surface de plancher" s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La "surface de plancher" est calculée à partir du nu intérieur des façades : ce qui permet de ne contraindre les projets d'isolation de bâtiments par l'extérieur en excluant les murs du mode de calcul de la surface de plancher.



## **6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (ARTICLE L 123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME)**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les haies identifiées au plan de zonage au titre du L.123-1-5.7° du CU doivent être préservées néanmoins des ouvertures, percées peuvent être autorisées pour permettre la création d'accès, le passage de voirie rendu nécessaires pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Les linéaires supprimés devront alors être remplacés par des linéaires au moins équivalents implantés sur le secteur de l'opération.

## **7 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières du règlement propre à chaque zone, les ouvrages techniques et les ouvrages exceptionnels présentés ci-après ne sont pas soumis aux règles définies par les articles 9, 10 11, 12, 14 du règlement du PLU :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## **8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
 Direction des Antiquités Historiques  
 1 rue Stanislas Baudry  
 44035 NANTES cedex 01

Hors les sites archéologiques et zones arrêtées, le Préfet de Région (service régionale de l'archéologie) doit être saisi systématiquement au titre de l'article 1 (alinéa 2 à 6) du décret n°2004-490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

- Article R 111-4 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".
- Les articles L. 522-1 à 6 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## **9 - ESPACES BOISES**

---

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

## **10 - CLOTURES**

---

L'édification des clôtures sera soumise à déclaration préalable dans les secteurs qui pourront être prévus par délibération du Conseil Municipal

## **11 - PERMIS DE DEMOLIR (R421-28)**

---

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

Il peut également être institué dans les secteurs définis par délibération du Conseil Municipal.

## **12 – ZONES HUMIDES**

---

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements suivants :

- Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les projets soumis à autorisation dans le cadre du L.214-1 du CU et suivants du Code de l'environnement

## **13 – ZONES INONDABLES**

---

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits à l'exception des aménagements hydrauliques et notamment ceux liés à la gestion du risque inondation.

Sont également interdit dans ces secteurs :

- L'édification des clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
- La réalisation d'installation de stockage des produits miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau, qui pourraient être en contact direct avec l'eau
- L'évacuation des résidus d'exploitation des taillis ou bois afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation

## **14 – PRINCIPE DE RECIPROCITE**

---

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »*

## **15 – PERMIS VALANT DIVISION**

---

En référence des dispositions du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais à celle de chaque terrain ou lot issu de la division.

## **16 - DEFINITIONS COMMUNES**

---

### **Habitat ancien traditionnel**

Il correspond aux constructions en pierre, généralement sous la forme de maisons de bourg, composant le tissu urbain historique jusqu'au milieu du XXème siècle. L'habitat est dense et composé d'un tissu continu. Les constructions sont mitoyennes et à l'alignement des espaces publics et des voies de circulation. Les hauteurs en R+1 dominent.

L'habitat ancien traditionnel comprend aussi l'habitat rural composé :

- Du corps de ferme, généralement constitué d'un bâtiment d'habitation, reflet de la maison rurale (ouverture asymétrique, toit à deux pans, peu de modénatures, mais souvent une belle qualité d'encadrement),
- Et de dépendances (appentis et de granges utilisant généralement les mêmes matériaux de constructions que la maison d'habitation).

### **Habitat récent**

Il correspond aux constructions composant le tissu urbain pavillonnaire du bourg, à partir des années 1950/1960 jusqu'à à nos jours. L'habitat est moins dense et composé d'un tissu discontinu au parcellaire régulier. Les constructions sont disjointes et en recul des espaces publics et des voies de circulation. Les bâtiments de plain-pied sont majoritaires.

### **Architecture contemporaine**

Ecriture architecturale qui fait référence à un concepteur, dans le cadre d'un travail préalable de composition globale et contextualisé, recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs. Elle ne correspond pas à un pastiche des constructions anciennes.

## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1

DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE U.a.

## ZONE U.a.

### CARACTERE DE LA ZONE U.a.

---

La zone U.a. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération des CLOUZEUX.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées ainsi que celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services et de manière générale aux constructions compatibles avec l'habitat.

Elles sont édifiées généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone Ua est équipé.

**Rappel :** Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux

### **ARTICLE U.a. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

---

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, les bâtiments industriels et les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

## **ARTICLE U.a. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - **qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....**
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
- 4 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

## **ARTICLE U.a. 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édiflées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,... sauf s'il est prévu une voie de bouclage réservé à ces véhicules.

## **ARTICLE U.a. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.



## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### 2.2. Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## **ARTICLE U.a. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE U.a. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et places.

Exceptions : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : possibilité d'implantation à l'alignement s'appliquant par rapport à une seule des voies

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de 3m minimum de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent : possibilité d'implantation du bâtiment en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.
- Lorsque la construction implantée à l'alignement comporter des balcons en saillie sur la voie publique : la saillie ne doit pas excéder 0.5m

**6.2.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE U.a. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 mètre minimum

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 1m de ces limites

**7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparatives.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisés pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## **ARTICLE U.a. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## **ARTICLE U.a. 9 EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

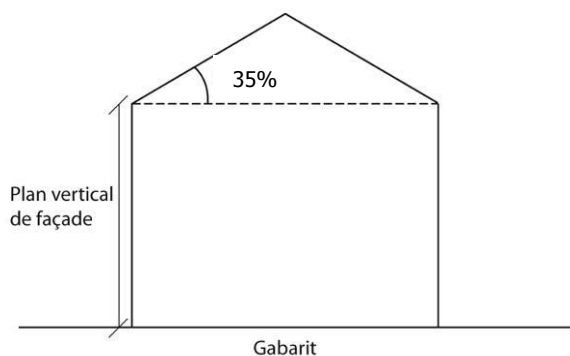
## **ARTICLE U.a. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 9.00.m au plan vertical de façade.

La hauteur maximale des annexes aux constructions ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



### **Exceptions :**

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique.

## **ARTICLE U.a. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

---

### **1) Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires.

Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

### **2) Annexes et extensions**

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

### **3) Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **4) Toitures**

#### **Habitat ancien traditionnel**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

**Habitat récent**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

**Architecture contemporaine :**

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement urbain et paysager et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).

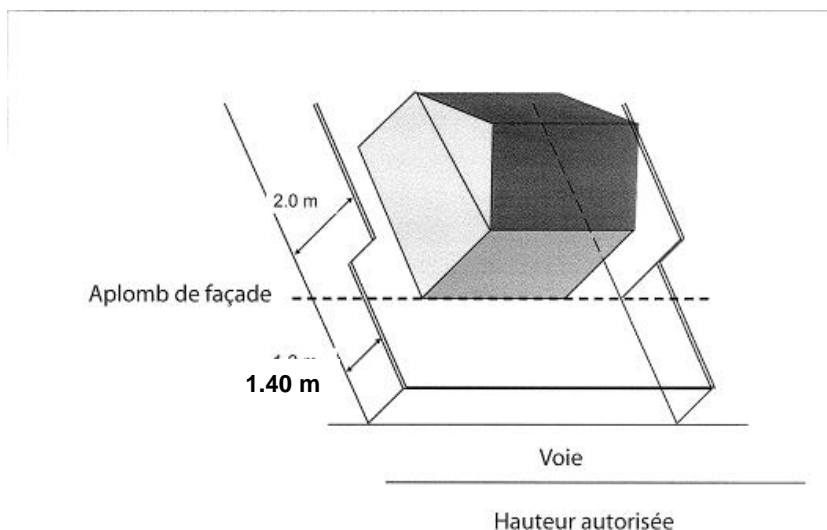
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

## 5) Clôtures

### **Hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.00 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

### **Composition**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.

Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre des essences locales différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE U.a. 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U.a. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de ~~400~~ 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE U.a. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Chapitre 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.b.



## ZONE U.b.

### CARACTERE DE LA ZONE U. b.

---

Le secteur Ub est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, services, équipements, ...

Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

**Rappel :** Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux

### ARTICLE U.b. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, les bâtiments industriels et les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs, les mobil homes et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE U.b. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - **qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....**
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
- 4 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

## **ARTICLE U.b. 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édiflées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,... sauf s'il est prévu une voie de bouclage réservé à ces véhicules.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 4m d'emprise globale.

## **ARTICLE U.b. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2. Eaux pluviales**

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## ARTICLE U.b. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

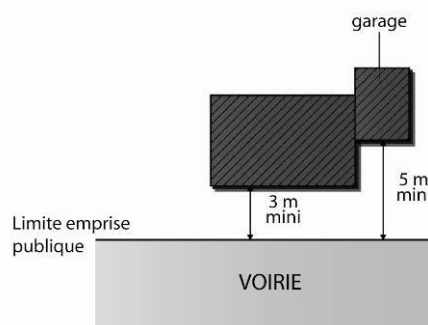
---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## ARTICLE U.b. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

6.1. Les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise publique et avec un recul de 5.0m minimum au droit de l'entrée du garage.



*Exemple d'implantation*

Exceptions : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est contiguë d'emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, cheminement...) le bâti peut être édifié en limite de la dite emprise publique ou à 1 mètre minimum.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.
- Lorsque la construction implantée à l'alignement comporter des balcons en saillie sur la voie publique : la saillie ne doit pas excéder 0.5m
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 3m par rapport à l'alignement des voies

**6.2.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE U.b. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 1 m de ces limites.

**7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## ARTICLE U.b. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## ARTICLE U.b. 9 EMPRISE AU SOL

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE U.b. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

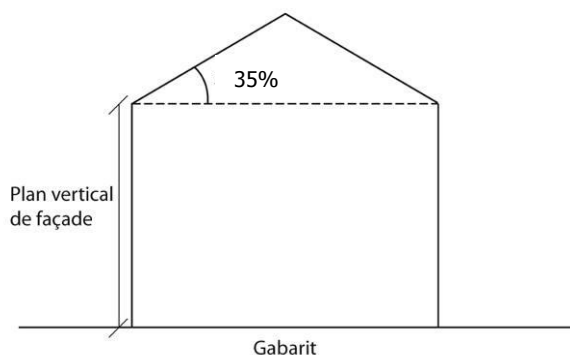
---

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 6.00 m au plan vertical de façade
- 6.50 m à l'acrotère
- 8.00 m au faitage

La hauteur maximale des annexes aux constructions ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE U.b. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

---

### **1) Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires.

Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

### **2) Annexes et extensions**

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

### **3) Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **4) Toitures**

#### **Habitat ancien traditionnel**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

#### **Habitat récent**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

#### **Architecture contemporaine :**

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement urbain et paysager et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).

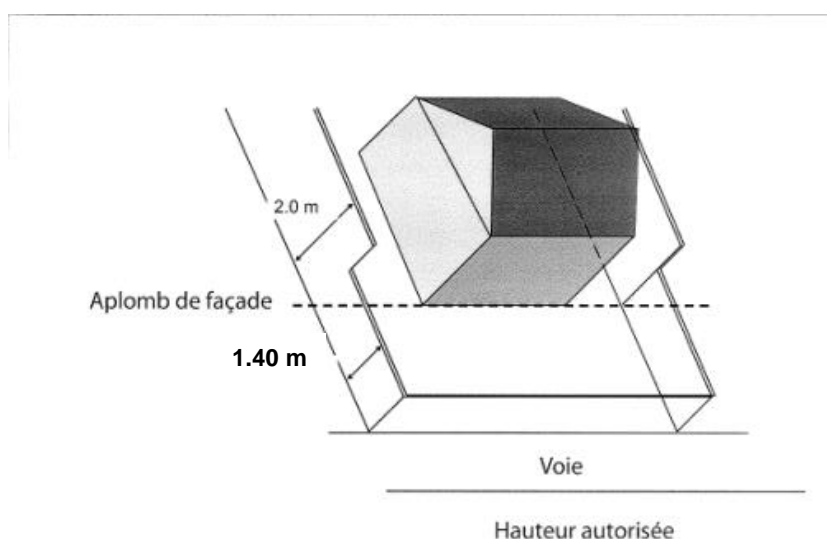
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

### **5) Clôtures**

#### **Hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.0 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

#### **Composition**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.



Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre des essences locales différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE U.b. 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U.b. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

**ARTICLE U.b. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Chapitre 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.h.

## ZONE U.h.

### CARACTERE DE LA ZONE U.H.

La zone U.h. correspond au secteur de la Soulinière intégrant l'ensemble de la zone bâtie et caractérisé par un tissu pavillonnaire important lui conférant une image urbaine.

La zone est principalement destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, services, équipements, ....

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

**Rappel :** Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux

### **ARTICLE U.h. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, les bâtiments industriels et les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
7. Les installations classées de tous types.

## **ARTICLE U.h. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1. Les installations et constructions à usage de services et de commerces, sous réserve qu'elles soient intégrées au corps de la construction à usage d'habitation.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

## **ARTICLE U.h. 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Toute création d'un nouvel accès à la RD 80 est soumise à l'avis des services gestionnaires.

En cas de division de terrain, les accès sur RD devront être mutualisés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,... sauf s'il est prévu une voie de bouclage réservé à ces véhicules.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 4m d'emprise globale.

## **ARTICLE U.h. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## ARTICLE U.H. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

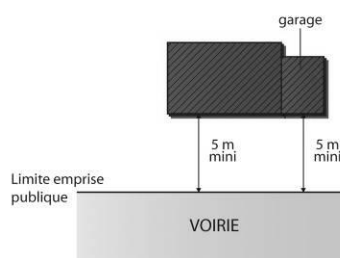
Il n'est pas fixé de règles particulières.

## ARTICLE U.H. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

6.1. Les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de :

- RD 80 :
  - 10 m par rapport à la limite d'emprise publique hors zone agglomérée
  - 5 m par rapport à la limite d'emprise publique en zone agglomérée (secteur de la Soulinière)
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique dans le secteur du bourg limité à 50 km/h
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies



### *Exemple d'implantation par rapport à une voie communale*

Exceptions : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsqu'un recul supérieur à 5m est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est contiguë d'emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, cheminement...) le bâti peut être édifié en limite de la dite emprise publique ou à 1 mètre minimum.
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 5m par rapport à l'alignement des voies

**6.2** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE U.h. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions neuves doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 1 m de ces limites.

### **7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## **ARTICLE U.h. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.



## ARTICLE U.h. 9 EMPRISE AU SOL

---

Pour les terrains non bâtis ou issus de division foncière après la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise foncière intégrée dans la zone Uh.

## ARTICLE U.h. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

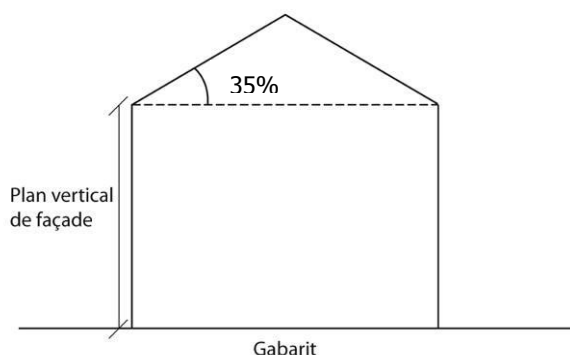
---

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 6.00 m au plan vertical de la façade
- 6.50 m à l'acrotère
- 8.00 m au faitage

La hauteur maximale des annexes aux constructions ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



### Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE U.h. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

---

### **1) Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires. Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

### **2) Annexes et extensions**

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

### **3) Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **4) Toitures**

#### **Habitat ancien traditionnel**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

#### **Habitat récent**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

### **Architecture contemporaine :**

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement urbain et paysager et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).

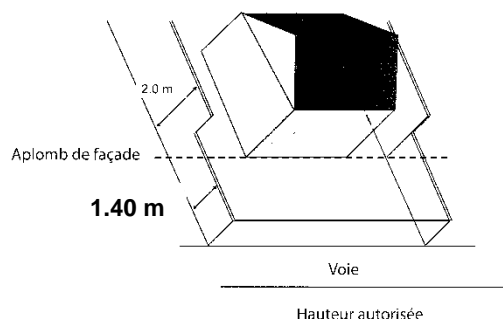
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

## **5) Clôtures**

### **Hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.0 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

### **Composition**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.

Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre des essences locales différentes.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE U.h. 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U.h. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE U.h. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## Chapitre 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

## ZONE Ue

### CARACTERE DE LA ZONE U.e.

La zone U.e. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les équipements d'intérêt publics ou collectifs peuvent être autorisés sous conditions

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

### ARTICLE U.e. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol ne relevant pas du caractère de la zone ou non autorisées à l'article U.E. 2.

### ARTICLE U.e. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 Les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, ...) et les équipements d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement
- 2 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 4 Les garages collectifs de caravane sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une activité économique
- 5 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 6 Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités et que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- 7 L'extension des constructions d'habitation existante dans la limite d'une emprise au sol totale (existant + extension) de 250 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas entraîner la création de nouveaux logements.

Les annexes aux constructions de logements existants dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (en dehors des piscines)

- 8 Les équipements d'intérêt public et collectif (atelier, salle de fête, ...) sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 9 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

### **ARTICLE U.e. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

#### **1. Accès**

Les nouveaux accès sur la RD 160 et l'A 87 sont interdits

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de chaussée est de 5 mètres,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

### **ARTICLE U.e. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2. Assainissement**

## 2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

## 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

---

## ARTICLE U.e. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

---

Sans objet

---

## ARTICLE U.e. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

6.1. Les constructions seront édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 m au minimum de l'axe de l'A 87



- A 35 m au minimum de l'axe de la RD 160
  - A 15 m au minimum de l'axe des autres RD
  - A 5 m au minimum de la limite d'emprise des autres voies
- Exceptions concernant l'A 87 et la RD 160, ces retraits ne s'appliquent pas :
- Aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  - Aux réseaux d'intérêt public,
  - A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- Exceptions concernant les autres voies : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :
- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
  - lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
  - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
  - lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.

**6.2** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) pourront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

**6.3** Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE U.e. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative avec un mur coupe-feu où à 5 mètres minimum :

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

**7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 5 m de ces limites

**7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

---

**ARTICLE U.e. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.

---

**ARTICLE U.e. 9 EMPRISE AU SOL.**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 70%.

## **ARTICLE U.e. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

Il n'est pas fixé de hauteur maximale

## **ARTICLE U.e. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

---

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage, rigide ou non, doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE U.e. 12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U.e. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

---

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

**ARTICLE U.e. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## Chapitre 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.l.

## ZONE U.l.

### CARACTERE DE LA ZONE U.l.

---

La zone U.l. est destinée à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt public ou collectif, éducatifs, associatifs, ...

### **ARTICLE U.l. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

---

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U.L. 2.

### **ARTICLE U.l. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.**

---

**Ne sont admises** que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives, les équipements d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
2. les constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
3. les annexes aux constructions pré-citées.
4. Les affouillements ou exhaussements liés aux projets de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone..
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
6. la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

### **ARTICLE U.l. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,... sauf s'il est prévu une voie de bouclage réservé à ces véhicules.

## **ARTICLE U.l. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2. Eaux pluviales**

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### **3. Réseaux divers**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## **ARTICLE U.l. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

---

Sans objet

## **ARTICLE U.l. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum des limites des voies et emprises publiques.

### **Exception :**

Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, une implantation à l'alignement pourra être autorisée

Les extensions de constructions ne respectant pas ces règles sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes

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

## **ARTICLE U.l. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

Les constructions et installations devront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisés pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

## **ARTICLE U.l 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.



## **ARTICLE U.l. 9 EMPRISE AU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **ARTICLE U.l. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

Il n'est pas fixé de hauteur maximale

## **ARTICLE U.l. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

---

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

## **ARTICLE U.l. 12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U.l. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

---

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé soit un arbre de haut jet pour 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 10% de la superficie d'unité foncière.

Les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont protégés au titre de l'Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des haies protégées au titre de l'article L 123.1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, et peuvent être subordonnées à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

#### **ARTICLE U.l. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone A.U se décompose en deux zones :

- ❖ la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement peuvent être précisées en pièce n°4 « Orientations d'aménagement »,
- ❖ la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1AU comprend la zone :

- La zone 1 A.U h à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- La zone 1AUe à vocation principale économique,
- La Zone « 1AUe – Landette » correspondant à la zone d'activités de la Landette.

*Elle pourra comprendre des secteurs différents après mise en œuvre de procédures conduisant à modifier le PLU et notamment à ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU dont la vocation principale est différente de l'habitat (ex : zone 2 AUe en 1 AUe ou 2AUL en 1 AU). Le règlement de la zone 1AU sera alors complété comme il se doit*

## CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

---

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles (en dehors des constructions). Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2AU se distingue en plusieurs zones :

- La zone 2 A.U h à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- La zone 2 A.U e. à vocation principale économique
- La zone 2AU *ℒ* à vocation principale d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs

Chapitre 1

DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE 1 AUh.

## ZONE 1 A.U h

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U h

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles (permis d'aménager, ZAC, ...) permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

**Rappel :** Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux

### ARTICLE 1 A.U h 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, les bâtiments industriels et les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
3. Les constructions qui ne s'inscrivent pas dans le cadre d'opération d'ensemble à l'exception des équipements d'infrastructure ou d'intérêt public
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
6. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

## ARTICLE 1 A.U h 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

1. Toute construction de logement et d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements, ...) sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé, ...) compatibles, lorsqu'il en est proposé, avec les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement du PLU (pièce n°4 du PLU) et que l'opération porte sur une superficie minimale d'un hectare.

Il pourra exceptionnellement être dérogé à la règle définissant une surface minimale dès lors que l'opération porte sur les reliquats de terrain non utilisés dans la (les) opérations (s) déjà menée (s) sur le même secteur 1 AUh

Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUh ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, équipements techniques d'infra et superstructures ...) sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement de la zone
3. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de logement ainsi que leurs annexes sous réserve
  - 1) qu'elles s'inscrivent sur la même propriété que la construction principale,
  - 2) à une distance n'excédant pas 25m entre l'annexe et la construction principale
  - 3) qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement du reste du secteur 1 AUh.

Le changement d'affectation en vue de créer des logements et/ou annexes sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

### Dans ce cadre défini sont également autorisés :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - **qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....**
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.



## **ARTICLE 1 A.U h 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,... sauf s'il est prévu une voie de bouclage réservé à ces véhicules.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 4m d'emprise globale.

## **ARTICLE 1 A.U h 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou changement d'affectation doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

## 2.2. Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

## 3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## ARTICLE 1 A.U h 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

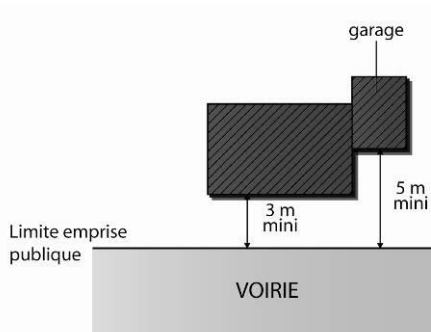
---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## ARTICLE 1 A.U h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

6.1. Les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise publique et avec un recul de 5.0m minimum au droit de l'entrée du garage



*Exemple d'implantation*

Exceptions : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est contiguë d'emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, cheminement...) le bâti peut être édifié en limite de la dite emprise publique ou à 1 mètre minimum.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant l'implantation des façades des constructions dans une bande de 0 à 3m par rapport à l'alignement des voies

**6.2.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE 1 A.U h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 1 m de ces limites.

**7.3** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisés pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## ARTICLE 1 A.U h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## ARTICLE 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL

---

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE 1 A.U h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

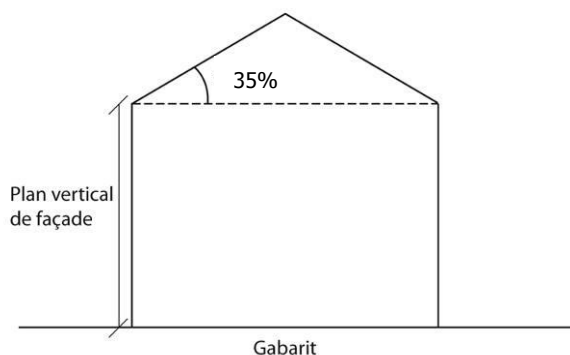
---

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 6.00 m au plan vertical de façade
- 6.50 à l'acrotère
- 8.00 m au faîtage

La hauteur maximale des annexes aux constructions ne doivent pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE 1 A.U h 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **1) Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires.

Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

### **2) Annexes et extensions**

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

### **3) Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **4) Toitures**

#### **Habitat ancien traditionnel**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

#### **Habitat récent**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

### Architecture contemporaine :

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement urbain et paysager et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).

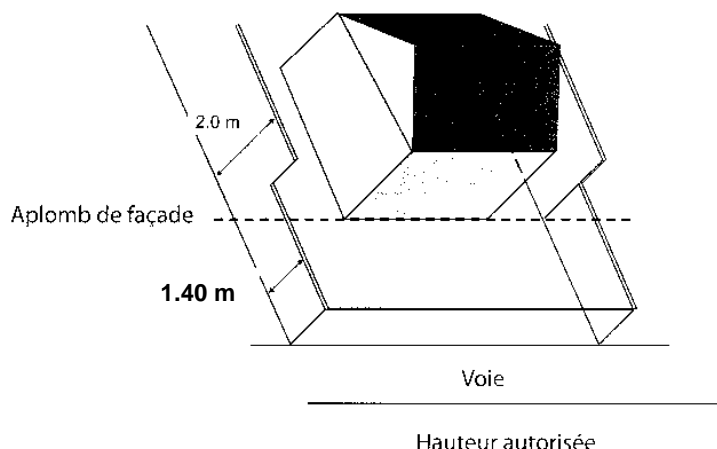
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

## 5) Clôtures

### Hauteur des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.0 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

### Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.

Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre des essences locales différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE 1 A.U h 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 A.U h 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Un minimum de 10 à 15% par opération doit être réservé aux espaces verts.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE 1 A.U h 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## ZONE 1 A.Ue

### CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.e.

La zone 1 A.U e a pour objet la création de nouvelles zones réservées aux activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les équipements d'intérêt publics ou collectifs peuvent être autorisés sous conditions

#### ARTICLE 1 A.U.e.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol ne relevant pas du caractère de la zone ou non autorisées à l'article 1.A.U.E. 2.

#### ARTICLE 1 A.U.e. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 9 Toute construction d'activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, ...) sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé, ...).

Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 A.U.e ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieurs des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU ou 2 AU

- 10 La construction et le développement d'équipements structurants situé sur le secteur de Pont Ravaud, sous réserve de s'inscrire dans une vocation intercommunale, conformément au PADD (pièce n°2 du PLU).
- 11 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, équipements techniques d'infra et de superstructure...) sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement de la zone.

#### Dans ce cadre défini sont autorisés :

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 Les garages collectifs de caravane sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une activité économique



- 4 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 5 Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :
- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités et que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- 6 Les équipements d'intérêt public et collectif (atelier, salle de fête, équipements socioculturels, de loisirs, crèche multi-accueil ...) sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 9 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

### **ARTICLE 1 A.U.e.3 ACCES ET VOIRIE.**

---

#### **1. Accès**

Les nouveaux accès sur la RD 160 et l'A 87 sont interdits

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de chaussée est de 5 mètres,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## **ARTICLE 1 A.U.e.4      DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1.      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2.      Assainissement**

#### **2.1. -    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2.    Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

### **3.      Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## **ARTICLE 1 A.U.e.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

---

Sans objet

## **ARTICLE 1 A.U.e.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions seront édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 m au minimum de l'axe de l'A 87
- A 35 m au minimum de l'axe de la RD 160
- A 15 m au minimum de l'axe des autres RD
- A 5 m au minimum de la limite d'emprise des autres voies

- Exceptions concernant l'A 87 et la RD 160, ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public,

- Exceptions concernant les autres voies : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.

6.2 Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) pourront être implantés à l'alignement..

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE 1 A.U.e.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative avec mur coupe-feu ou à 5 mètres minimum.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 5m de ces limites

### **7.3. Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.**

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE 1 A.U.e.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## **ARTICLE 1 A.U.e.9 EMPRISE AU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## **ARTICLE 1 A.U.e.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

Il n'est pas fixé de hauteur maximale

## **ARTICLE 1 A.U.e.11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

---

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

**Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage, rigide ou non, doublé d'une haie vive.

**ARTICLE 1 A.U.e.12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 A.U.e.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

---

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

**ARTICLE 1 A.U.e.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## ZONE 1 A.Ue - Landette

### CARACTERE DE LA ZONE 1 A.UE- LAN

La zone 1 A.U Lan correspond à la zone d'activité de la Landette, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

#### ARTICLE 1AUe-Lan 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol ne relevant pas du caractère de la zone ou non autorisées à l'article 1AUe-Landette 2.

**Sont interdites en particulier :**

- Les constructions à usages d'habitation, à l'exception de celles définies à l'article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement collectif (structures hôtelières, résidences service)
- L'ouverture de carrières, de gravières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les garages collectifs de caravanes
- Les constructions et installations agricoles

#### ARTICLE 1AUe- Lan 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Sont admises sous réserve :**

- de leur intégration paysagère
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - de respecter les dispositions du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », notamment afin de prendre en compte la qualité urbaine et paysagère des principes d'aménagement définis le long de l'A87 et de la RD160.
- 12 Toute construction d'activités économiques admises (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, restauration, ...) sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé...) permettant un développement cohérent, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.
- 13 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables, équipements

techniques d'infra et de superstructure...) sous réserve de s'intégrer dans le paysage et de ne pas remettre en cause l'aménagement de la zone.

**Sont autorisés :**

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 Les garages collectifs de caravane sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une activité économique.
- 4 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 5 Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone ; leurs occupants devront s'accommoder des nuisances éventuelles générées par les activités autorisées sur la zone ;
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités et que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AUe- Lan 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

### **1. Accès**

Les nouveaux accès sur la RD 160 et l'A 87 sont interdits

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

La largeur minimale des accès est de 4 mètres

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de

la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de chaussée est de 5 mètres, en cas de voie à sens unique la largeur minimale de chaussée peut être réduite à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## **ARTICLE 1AUe- Lan 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et de capacité suffisante.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Tout projet doit être conforme aux prescriptions définies dans le dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

### **3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*



L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câbles ou canalisations enterrés sauf cas d'impossibilité technique.

#### 4. Défense incendie

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

#### 5. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

#### 6. Réseaux de communication électroniques

(Se référer à l'article 16)

---

### ARTICLE 1AUe- Lan 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

---

Sans objet

---

### ARTICLE 1AUe- Lan 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

L'implantation des constructions et installations devra respecter les marges de recul figurant sur le plan de zonage et sur le schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, le long de l'A87, de la RD160, et de la bretelle de liaison entre la RD160 et l'A87.

Les constructions doivent être édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- le long de l'A87 : à plus de 40 m de l'axe de la voie ;
- le long de la bretelle d'accès à la RD160 : à plus de 35 m de l'axe de la voie ;
- le long de la RD160 : à plus de 40 m de l'axe de la voie ;
- le long de la RD4 : à plus de 20 m de l'axe de la voie ;

Les constructions doivent par ailleurs être implantées à l'arrière d'une bande de retrait définie selon les conditions suivantes :

- le long de l'A87, de la bretelle d'accès à la RD160, de la RD160 et de la RD4 : en retrait de 10 m minimum de la limite d'emprise ;
- le long des voies de desserte internes : en retrait de 3 m minimum de la limite d'emprise.

#### Exceptions :

Pourront déroger à ces prescriptions d'implantation :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

---

**ARTICLE 1AUe- Lan 7                      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES.**

---

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas sur les limites entre deux parcelles appartenant à une même unité foncière (même propriétaire).

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 m minimum des limites séparatives. Si la hauteur du bâtiment (H) est supérieure à 5 m, cette marge de recul sera égale à  $5m + [(H - 5) / 2]$ . Cette règle ne s'applique pas sur les limites en contact avec les espaces verts ou naturels de la zone.

Exception : sur les parcelles inférieures à 2500 m<sup>2</sup>, les constructions inférieures à 7,5 m de hauteur pourront être implantées en limite séparative. Dans ce cas, il devra être impérativement réalisé un dispositif permettant de maîtriser la propagation des incendies (mur coupe-feu) sur la limite.

Sur les limites séparatives en contact avec des espaces verts ou naturels de la zone, les constructions devront respecter une implantation en retrait intangible de 5 m par rapport à la limite de propriété, même lorsque la parcelle est de taille inférieure à 2500 m<sup>2</sup>.

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

---

**ARTICLE 1AUe- Lan 8                      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

---

**ARTICLE 1AUe- Lan 9    EMPRISE AU SOL.**

---

Aucune règle n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AUe- Lan 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

La hauteur correspond à la distance mesurée entre le terrain naturel avant tout remaniement, et l'égout ou le haut de l'acrotère. Sur les terrains en pentes, cette valeur est mesurée au milieu du bâtiment sur sa plus grande longueur de façade. Les éléments tels que les cheminées, ou autres éléments annexes au volume de la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres à l'égout ou au haut de l'acrotère.

Les constructions de grande hauteur devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.

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

## **ARTICLE 1AUe- Lan 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

---

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

### **Dispositions générales :**

- L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.
- L'ensemble des volumes bâtis d'une parcelle, y compris extensions et annexes, devront présenter une unité de conception (volumes, matériaux, couleurs...). Ils devront être conçus, localisés et répartis dans le plus grand respect de la topographie naturelle du terrain.
- L'architecture des bâtiments devra permettre d'intégrer et de camoufler l'ensemble des éléments techniques nécessaires aux activités qui y sont autorisées. Lorsque pour des motifs d'ordre technique, ils ne peuvent pas être intégrés à la construction, ils devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- Il sera exigé que les façades directement visibles depuis la RD160, l'A87 et la RD4, fassent l'objet d'une recherche architecturale et d'un traitement spécifiquement soigné.
- Les coffrets de distribution devront être intégrés harmonieusement aux clôtures et aux constructions.
- Les transformateurs électriques devront, soit être intégrés aux constructions, soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

### **Dispositions spécifiques :**

- Les constructions devront présenter une bonne intégration à l'environnement et contribuer à l'harmonisation de l'ensemble de la zone. l'association des matériaux et couleurs devra répondre à une unité d'ensemble et conduire à une grande simplicité des façades.
- Les formes horizontales seront privilégiées dans la composition volumétrique des constructions comme dans la composition des façades.

- L'utilisation du végétal pourra être intégrée dans le traitement architectural des constructions, pour souligner leur intégration dans leur milieu naturel et répondre à des intérêts d'ordre tant architectural qu'environnemental
- Pour les matériaux de parois l'utilisation du métal sera privilégiée avec une préférence accordée au bardage horizontal. Les matériaux de type bardage bois, maçonnerie enduite, béton brut ou lazuré, briques, verres, aluminium, etc... pourront être utilisés pour marquer une composition architecturale et seront limités à quelques pans de mur ou à des constructions annexes. Un traitement différencié, par exemple en termes de percements, pourra être envisagé entre les parties d'affectation commerciale, d'entrepôts ou de bureaux.
- Les coloris des façades courantes en bardage métallique devront être privilégiés dans la gamme de gris et d'aspect sombre et mat. L'utilisation du blanc pur sera à proscrire. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes, ou pour des bandeaux soulignant la volumétrie du bâtiment ou le rythme des façades. Le choix des couleurs sera réalisé dans un souci d'harmonisation et d'intégration dans le site.
- Les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments, sans aucun débordement de l'emprise de la façade, sous quelque direction que ce soit, y compris en altitude. Leurs dessins et dimensions seront intégrés aux façades, et traités en harmonie avec celles-ci. Elles devront figurer dans la demande de permis de construire.
- Les façades postérieures et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées entre elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.
- Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.
- La couverture des constructions sera traitée soit en toiture terrasse (éventuellement végétalisée), soit en toiture à faible pente avec acrotère. Les panneaux solaires éventuellement mis en place, devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.
- Les éléments de superstructures tels que les ventilations, les édicules techniques, ... qui ne peuvent être intégrés dans le volume général des constructions, devront faire l'objet d'une insertion dans la composition architecturale du bâtiment, ou répondre à une expression architecturale délibérée.

### Clôtures

En cas d'édification de clôtures, une attention particulière sera apportée à celles établies en bordure des voies ou emprises publiques, ainsi qu'au traitement des abords qui contribuent à donner une image attractive du secteur.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise publique, seront constituées de panneaux rigides de grillage soudé vert sapin soutenus par des poteaux de même couleur et d'une hauteur uniforme sur l'ensemble du secteur.  
Elles pourront être intégrées à des ensembles végétaux qui devront être entretenus (végétaux devant correspondre à la liste des végétaux de haie bocagère annexée). Les effets de cloisonnement végétal ne sont pas admis et les haies devront être constituées de plusieurs essences.  
D'autres types de clôtures pourront être admis sous réserve qu'ils s'inscrivent en harmonie avec le caractère paysager de la zone (notamment en ce qui concerne la couleur), et qu'ils contribuent à son image qualitative.  
Les panneaux publicitaires posés sur les clôtures ne seront pas admis.
- Les clôtures édifiées sur les limites privatives pourront être constituées d'un grillage rigide ou non, doublé d'une haie vive. Des clôtures pleines seront autorisées en continuité du bâti pour camoufler les zones de dépôts de matériaux, de stockage, des éléments techniques ou des activités portant préjudice à l'image du secteur. Elles devront présenter une unité de conception (volume, matériaux,

couleurs) avec l'architecture du bâtiment principal et suffisamment hautes pour créer un écran visuel efficace.

- Le traitement des entrées de parcelles se fera en cohérence avec les clôtures et l'architecture des bâtiments. Le choix de couleur des portes et portails d'accès peut être différent de la teinte verte exigée pour les clôtures s'il est en accord avec l'architecture et les couleurs du bâtiment.

#### **Aires d'exposition**

- L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show-room » extérieur sera toléré notamment dans les bandes de retrait le long des voies de circulation, sous condition qu'elles répondent à un traitement paysager qualitatif et qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie de l'environnement naturel et construit de la zone.
- La localisation des aires d'exposition et leur traitement devront être mentionnés dans la demande de permis de construire.
- Aucune fondation ne sera admise dans les bandes de retrait le long des voies de circulation.

#### **Aires de stockage**

L'implantation des **aires de stockage** se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies de circulation (RD160, A87, RD4 et voies de desserte de la zone).

- La superficie de l'aire de stockage sera limitée à 30% de la surface totale de la parcelle
- Les zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles : massifs arbustifs (végétaux utilisés devant correspondre à la liste des végétaux de haie bocagère annexée) ou bardage bois. dont les dimensions seront proportionnelles à la partie visible de la zone depuis l'espace public
- Les zones de stockage ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des haies à préserver mentionnées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, même lorsque ces haies sont situées sur le domaine public ou sur une autre propriété.
- Dans l'emprise des bandes de retrait définies par les lignes d'accroche et de recul figurant dans le schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, aucune construction fixe, ou massif de fondation destinés à recevoir des matériels ou matériaux de stockage, ne seront tolérés.

Les équipements d'intérêt général, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

## **ARTICLE 1AUe- Lan 12                    STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **Dispositions particulières :**

Pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,

- les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Le nombre de places de stationnement sera conforme aux dispositions suivantes :**

- Pour les logements de fonction et de gardiennage, il est exigé 1 place par logement.
- Pour les restaurants, il est exigé 1 place pour 6m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- Pour les commerces :
  - pour une surface de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup> : aucune place n'est requise
  - pour une surface de vente au-delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bâtiments à usage de bureau et services, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**L'implantation des espaces de stationnement devra respecter les dispositions suivantes :**

- Aucune aire de stationnement ne sera implantée le long de l'A87, de la RD160, de la bretelle reliant la RD160 et l'A87, et de la RD4 ;
- Aucun espace de stationnement ne sera toléré sur les bandes de retrait définies le long des emprises publiques, le long des voies, et le long des espaces naturels de la zone ;
- Les aires de stationnement ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des haies à préserver mentionnées dans le schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, même lorsque ces haies sont situées sur le domaine public ou sur une autre propriété.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement. Dans ce cas, le nombre places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions réalisées et se trouver à proximité de celles-ci.

## **ARTICLE 1AUe- Lan 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

---

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les retraits d'implantation par rapport à l'A87, la RD160, la bretelle reliant la RD160 et l'A87, ainsi que la RD4, hors voiries, seront engazonnées, ou feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 10 places, les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

### **Dispositions spécifiques :**

- Les haies bocagères existants sur le site et figurant sur le schéma d'orientation d'aménagement, seront conservées, restaurées et entretenues.
- Tous les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'aménagements paysagers soignés, en harmonie avec le traitement des espaces publics. Le choix des essences devra être composé de végétaux locaux. Le plan de paysagement des parcelles devra figurer dans la demande de permis de construire.
- Les haies entre les lots seront arbustives, à l'exception des haies plantées dans la bande de retrait par rapport à l'A87, la RD160, la bretelle reliant la RD160 et l'A87, ainsi que la RD4, qui seront bocagères. Elles devront être composées d'au moins cinq essences d'arbustes. Les arbres éventuels y seront implantés aléatoirement.
- Les dépôts et installations pouvant engendrer des nuisances (même visuelles) devront être entourés par un écran plein (conformément à l'article 11) ou d'une haie libre suffisamment haute, dense et épaisse, et composée d'essences locales parmi la liste des végétaux de haie bocagère annexée

## **ARTICLE 1AUe- Lan 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUe- Lan 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUe- Lan 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

---

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## Chapitre 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.



## ZONE 2 A.U

### CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

---

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

La zone 2AU se distingue en plusieurs zones :

- La zone 2 A.U h à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- La zone 2 A.U e. à vocation principale économique
- La zone 2AUℓ à vocation principale d'équipements publics et/ou d'intérêt collectifs

Le règlement de la zone 2 AU vaut pour tous les secteurs.

### **ARTICLE 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

---

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2.

### **ARTICLE 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont notamment admises :**

1. Le changement d'affectation en vue de créer des logements et/ou annexes sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de logement ainsi que leurs annexes sous réserve
  - 1) qu'elles s'inscrivent sur la même propriété que la construction principale,
  - 2) à une distance n'excédant pas 25m entre l'annexe et la construction principale
  - 3) qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement du reste du secteur 2 AUh.

- 3 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
4. Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie ainsi que les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
6. la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à moins de 25 mètres de l'habitation.

## **ARTICLE 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Sans objet.

## **ARTICLE 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

## 2.2. Eaux pluviales

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

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

## 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

---

## ARTICLE 2 A.U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

## ARTICLE 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1.** Les constructions autorisées seront édifiées avec un retrait minimum de 3.0 m par rapport à la limite d'emprise publique et avec un recul de 5.0 m minimum au droit du garage

Exceptions : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant l'implantation des façades des constructions dans une bande de 0 à 3.00 m par rapport à l'alignement des voies

**6.2** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 m minimum.

Les règles d'implantations ci-après peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge ou dans le cadre des règles définies ci-dessus.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 1 m de ces limites.

**7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## **ARTICLE 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

## **ARTICLE 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

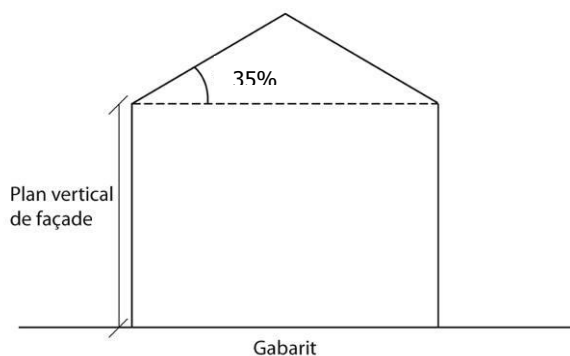
---

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 6.00 m au plan vertical de façade
- 6.50 m à l'acrotère
- 8.00 m au faîtage

La hauteur maximale des annexes aux constructions ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

---

### **1. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

### **2. Toitures**

Les toitures des constructions d'architecture traditionnelle à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles sauf si la toiture existante est en ardoise.

Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ou annexes à ces constructions.

### **3. Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **4. Architecture contemporaine et construction écologique**

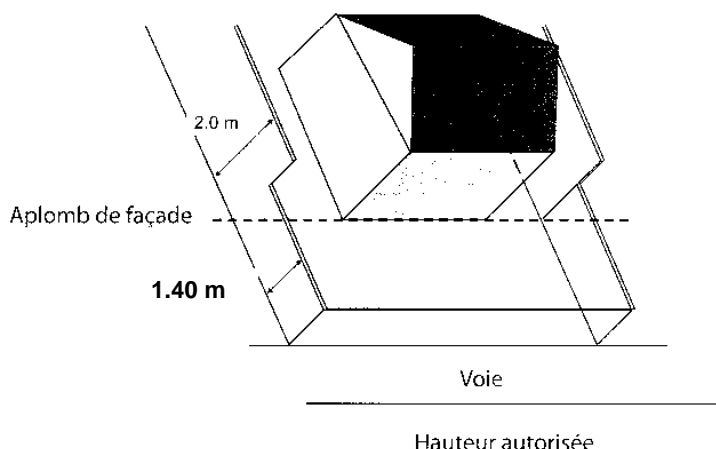
Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.

### **5 Clôtures**

#### ***Hauteur des clôtures :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.0 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

### **Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.

Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre des essences locales différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE 2 A.U 12 STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE 2 A.U 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

### **ARTICLE 2 A.U 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.



## TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A *(article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)* :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A correspondant à la zone agricole décrite ci-dessus
- Le secteur Ap où toutes constructions sont interdites compte tenu de la proximité des zones d'habitat du bourg pour éviter le développement des nuisances

#### **Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural**

*LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux*

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »*

## **ARTICLE A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

---

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

Rappel : Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, il sera fait application des occupations et utilisation du sol interdites par les dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

### **1) Dans tous les secteurs A, Ap**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, équipements techniques d'infra et superstructures ...).
2. Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques – Géo thermie – Aérothermie ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement naturel et de ne compromettre en aucun cas les activités agricoles et forestières
3. la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

Rappel : Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, il sera fait application des occupations et utilisation du sol admises sous condition par les dispositions générales du présent règlement.

### **2) De plus, dans la zone A uniquement :**

1. Les constructions, installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage, de transformation dans le cadre d'une exploitation agricole, vente de produits fermiers, agrotourisme,..., l'activité de production agricole restant la principale sous réserve de s'intégrer dans leur environnement. L'activité d'accueil touristique est autorisée uniquement dans le cadre des bâtiments existants.
2. Les nouvelles installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental), à plus de 100 m de toute limite de secteurs Ua, Ub et AUh et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la mise aux normes de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.
3. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions respectent les dispositions suivantes :
  - Qu'elles soient implantées à une distance avec les bâtiments d'activités n'excédant pas 100 m : une adaptation limitée de cette distance pourra être tolérée en cas d'impossibilité physique ou technique justifié pour implanter le logement)

5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités agricoles, ou s'ils sont d'intérêt collectif.

### **3) De plus, dans la zone Ap uniquement :**

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités agricoles, ou s'ils sont d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

### **1. Accès**

La création d'accès nouveaux sur l'A87, la RD160 est interdite.

La création d'accès nouveaux sur les autres routes départementales soumise à l'avis des services gestionnaires.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## **ARTICLE A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

## **2. Assainissement**

### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux usées non traitées est interdit dans le réseau hydraulique superficiel.

### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

## **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

---

## **ARTICLE A. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet

---

## **ARTICLE A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**6.1.** Les constructions seront édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 m au minimum de l'axe de l'A 87
- A 75 m au minimum de l'axe de la RD 160
- A 15 m au minimum de l'axe des autres RD
- A 5 m au minimum de la limite d'emprise des autres voies

- Exceptions concernant l'A 87 et la RD 160, ces retraits ne s'appliquent pas :
  - o Aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - o Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  - o Aux réseaux d'intérêt public,
  - o A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante

- Exceptions concernant les autres voies : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- o lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- o lorsqu'un recul supérieur à 5 m est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- o lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- o lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.

**6.2** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 m minimum.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 5m de ces limites

- 7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## **ARTICLE A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.

## **ARTICLE A. 9 EMPRISE AU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

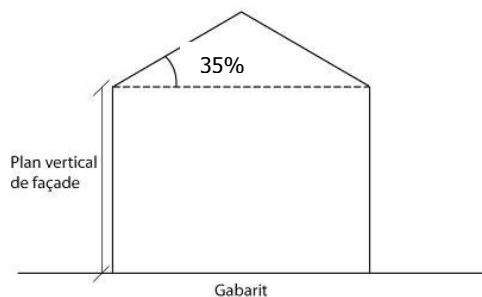
---

### **10.1** Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 4,5m au plan vertical de façade.

La hauteur maximale des annexes aux constructions de logements ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de

changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.

- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique

## **10.2** Constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

# **ARTICLE A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

---

## **1) Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires.

Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

## **2) Annexes et extensions**

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

## **3) Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.



#### 4) Toitures

##### **Habitat ancien traditionnel**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

##### **Habitat récent**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

##### **Architecture contemporaine :**

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement urbain et paysager et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).

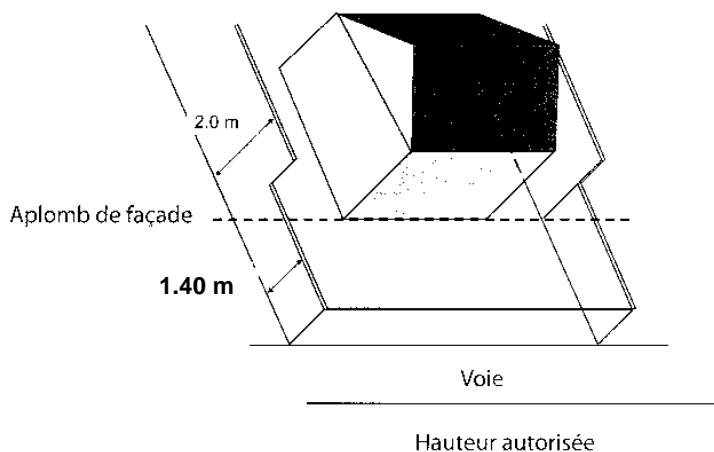
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

## 5) Clôtures

### **Hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.0 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

### **Composition**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.

Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre au moins des essences locales différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

### **11.2. Bâtiments agricoles**

Il devra être porté une attention particulière à leur intégration dans leur environnement.

**ARTICLE A. 12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**ARTICLE A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

**ARTICLE A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1

DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE Np.

## ZONE Np

### CARACTERE DE LA ZONE Np

---

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

### **ARTICLE Np. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

---

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Np. 2.

Rappel : Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, il sera fait application des occupations et utilisation du sol interdites par les dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE Np. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, transformateur, équipements techniques d'infra et superstructures ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités agricoles, ou s'ils sont d'intérêt collectif.
3. Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques – Géo thermie – Aérothermie ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement naturel, et de ne compromettre en aucun cas les activités agricoles et forestières. Ces installations pour les énergies nouvelles ne pourront être destinées qu'au fonctionnement des rares aménagements autorisés
4. Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte, ... ;
5. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.

Rappel : Dans les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, il sera fait application des occupations et utilisation du sol admises sous condition par les dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE Np. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

### **1. Accès**

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## **ARTICLE Np. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux usées non traitées est interdit dans le réseau hydraulique superficiel.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

### 3. Réseaux divers

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

## **ARTICLE Np. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

---

Sans objet

## **ARTICLE Np. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

6.1. Les constructions et installations autorisées à l'article 2 devront être édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 m au minimum de l'axe de l'A 87
- A 75 m au minimum de l'axe de la RD 160
- En retrait minimum de 3m des autres voies

**Exceptions :** Des implantations à l'alignement pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants quelque soit la voie :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- Les réseaux et installations d'intérêt public,

## **ARTICLE Np. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 peuvent être implantées en limite séparative ou à 1 m minimum.

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

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.



Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

## **ARTICLE Np. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Sans objet

## **ARTICLE Np. 9 EMPRISE AU SOL.**

---

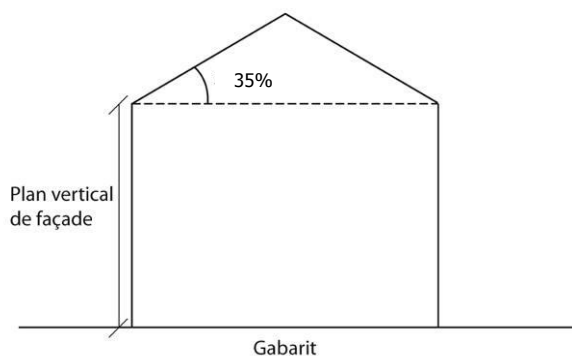
L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 25%

## **ARTICLE Np. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

Les constructions autorisées à l'article 2 doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



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

## **ARTICLE Np. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

---

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## **ARTICLE Np. 12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE Np. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE Np. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Le Coefficient d'occupation du sol ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière sur lequel la construction est implantée.

Chapitre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES Nh

## ZONES Nh

### CARACTERE DES ZONES Nh

Ces zones sont définies en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent :

*« Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

Les zones définies conformément à la législation couvrent des secteurs de taille et de capacité limitée accueillant, pour les zones Nh de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat et, pour les zones Nhl, des activités de loisirs en milieu naturel.

Le règlement ci-après définit un ensemble de prescriptions visant à ne pas porter atteinte aux terrains agricoles et forestiers et garantir la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.

Rappel :

Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : 20% de logements sociaux.

On distingue les secteurs suivants :

- **Le secteur Nh1**, qui autorise, dans les villages de taille et capacité limitées et où il reste quelques terrains libres, la possibilité de construire des logements neufs ainsi que les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole dans les entités identifiées.
- **Le secteur Nh2**, qui autorise les extensions, les annexes et les changements de destination des bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole dans les entités identifiées
- **Le secteur Nhl** où sont autorisés les équipements et aménagements légers de loisirs dans un milieu naturel

### **ARTICLE Nh. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nh. 2.

## ARTICLE N° 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

### Dans tous les secteurs Nh

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
2. Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques – Géo thermie – Aérothermie ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement naturel
3. la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif.

### Dans les zones Nh1 et Nh2 uniquement :

1. Les extensions des constructions à usage de logement dans les limites suivantes :
  - Que l'emprise au sol totale (existant + extension) ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>

Ces règles s'appliquent aussi lors de l'extension d'un bâtiment existant transformé en habitation.

2. Les annexes aux habitations sous réserve d'être situées sur la même propriété que le bâtiment dont elles dépendent et que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (en dehors des piscines).

Cette limite ne s'applique pas dès lors qu'il s'agit de la création d'annexes par changement d'affectation.

3. L'extension des bâtiments d'activités existantes sous réserve que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> OU 30% de l'emprise existante à compter de la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas entraîner des nuisances supplémentaires.
4. Le changement d'affectation de bâtiment en pierre en vue de création de logements sous réserve :
  - Que ce changement respecte la réglementation en vigueur et notamment le L111-3 du code rural concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental notamment vis-à-vis des exploitations agricoles et qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité,
  - Que les travaux engagés visent à garantir la mise en valeur du patrimoine architectural concerné,
  - Que l'assainissement soit réalisable,
  - Que la surface du bâtiment d'origine soit supérieure à 30 m<sup>2</sup>

5. Les changements de destination ou annexes pour la création d'activités agrotouristique sous réserve de se situer dans le prolongement d'une exploitation agricole professionnelle.
6. La reconstruction en lieu et place de logements existants désignés comme étant « indignes » (selon l'Article 84 de la loi du 25 mars 2009), en référence à leur insalubrité (danger pour la santé ou la sécurité des occupants) ou à une procédure de péril (protection de la sécurité publique).

**Dans la zone Nh1 uniquement :**

1. Les constructions neuves à usage d'habitation dans la limite d'une emprise au sol totale de 400 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone Nh2 uniquement :**

1. Les changements de destination pour la création d'activités tertiaires, destinées principalement à la vente de biens ou de services, sous réserve de :
  - ne pas porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages, ni à la protection des éléments identifiés au titre du Code de l'Urbanisme dans le plan de zonage du PLU,
  - et d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

**Dans la zone Nhl :**

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif ou liés à la réalisation de plan d'eau de loisirs
2. Les constructions liés et nécessaires au fonctionnement de la zone naturelle de loisirs (sanitaires, ...) dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> toute construction confondue.
3. Les installations et aménagements nécessaires à l'aménagement de la zone sous réserve de s'intégrer parfaitement à leur environnement naturel

### **ARTICLE Nh. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

**1. Accès**

La création d'accès nouveaux sur l'A87, la RD160 est interdite.

La création d'accès nouveaux sur les autres routes départementales soumise à l'avis des services gestionnaires.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres.

---

## ARTICLE N<sup>o</sup> 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

---

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux usées non traitées est interdit dans le réseau hydraulique superficiel.

#### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

### 3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

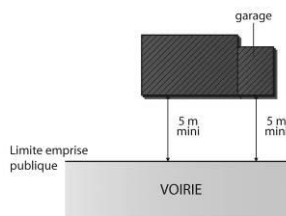
## **ARTICLE N° 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N° 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1. Les constructions seront édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 m au minimum de l'axe de l'A 87
- A 75 m au minimum de l'axe de la RD 160
- A 15 m au minimum de l'axe des autres RD
- A 5 m au minimum de la limite d'emprise des autres voies



*Exemple d'implantation par rapport à une voie communale*

- Exceptions concernant l'A 87 et la RD 160, ces retraits ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  - Aux réseaux d'intérêt public,
  - A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante
- Exceptions concernant les autres voies : des règles d'implantations ci-après peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :
  - lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles



- lorsqu'un recul supérieur à 5m est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.

**6.2** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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

## **ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions neuves doivent être édifiées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 1 m de ces limites

**7.3.** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

## ARTICLE N<sup>o</sup>. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

---

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.

## ARTICLE N<sup>o</sup>. 9 EMPRISE AU SOL.

---

Pour les terrains non bâtis à la date d'approbation du présent PLU ou issus de division foncière après cette date, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise foncière intégrée en zone Nh.

## ARTICLE N<sup>o</sup>. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

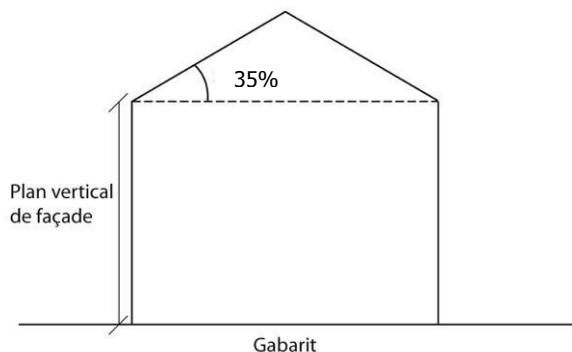
---

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini ci-après. Seuls les éléments ponctuels comme les cheminées, balcons peuvent dépasser de ce gabarit.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- 6 mètres au plan vertical de façade
- 6,50 mètres à l'acrotère
- 8.00 m au faîtage

La hauteur maximale des annexes aux constructions ne doit pas excéder 4 m au plan vertical de façade.



### Exceptions :

- Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ou dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante au plan vertical de façade.
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE N<sup>o</sup>. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

---

### **1) Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires.

Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

### **2) Annexes et extensions**

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

### **3) Prise en compte du bâti pierre**

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

### **4) Toitures**

#### **Habitat ancien traditionnel**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

#### **Habitat récent**

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

### Architecture contemporaine :

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement urbain et paysager et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).

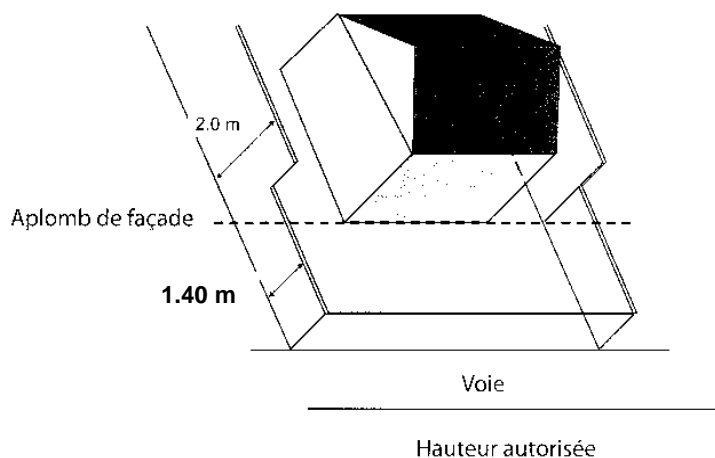
Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

## 5) Clôtures

### *Hauteur des clôtures:*

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit

- 1,40 mètres en limite des voies ouvertes à la circulation en façade principale et en limite séparative jusqu'à l'aplomb de la façade
- 2.0 m sur les autres limites séparatives et sur les autres limites sur voie.



Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers d'encadrement de portail.

### **Composition**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Si des arbres de haute tige existent en limite de propriété, ils devront de préférence être conservés.

Les clôtures en limite de zone A et N doivent notamment comprendre une haie de type bocager en limite de ces zones, les autres systèmes de clôture devant être implantés à l'arrière de cette haie par rapport aux zones A et N.

Les clôtures végétales devront de préférence comprendre au moins des essences locales différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...)
- Les murs en parpaings non enduits

## **ARTICLE NH. 12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Nh. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'emprise. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE Nh. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols

## ZONE Nc

### CARACTERE DE LA ZONE NC

---

- La zone NC identifie le site de la carrière en exploitation

### **ARTICLE NC. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

---

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NC. 2.

### **ARTICLE NC. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, équipements techniques d'infra et superstructures ...).
2. Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques – Géo thermie – Aérothermie ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement naturel et de ne compromettre en aucun cas les activités extractives.
3. la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
4. Les constructions et installations, exhaussements et affouillements sous réserve d'être lié à l'exploitation de la carrière.
5. Les installations, aménagements, constructions s'inscrivant dans le cadre de la réhabilitation de la carrière après exploitation dans les conditions prévues par la législation.

### **ARTICLE NC. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

#### **1. Accès**

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## **ARTICLE NC. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux usées non traitées est interdit dans le réseau hydraulique superficiel.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

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

### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NC. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

---

Sans objet

## **ARTICLE NC. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

**6.1.** Les constructions seront édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 15 m au minimum de l'axe des RD
- A 5 m au minimum de la limite d'emprise des autres voies

- Exceptions: des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsqu'un recul supérieur à 5m est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.

**6.2** Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

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



## **ARTICLE NC. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite séparative ou à 5 mètres minimum.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 5m de ces limites

### **7.3. Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.**

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

Les constructions existantes ayant une implantation différente pourront conserver une marge de recul identique à l'existant pour les extensions.

## **ARTICLE NC. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.

## **ARTICLE NC. 9 EMPRISE AU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE NC. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE NC. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

---

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Il devra être porté une attention particulière à leur intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE NC. 12 STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE NC. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les délaissés doivent être impérativement traités en espace vert. Il devra notamment être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

## **ARTICLE NC. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 6  
ANNEXES

## Annexe stationnement

### REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

**Pour les logements**, il est exigé un minimum de :

- 2 places par logement créé y compris par changement d'affectation ou division de logement

**Pour les activités**, il est exigé un minimum de :

Construction à usage de bureaux et services :

1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Construction à usage de commerce :

- entre 0 & 150 m<sup>2</sup> : Non réglementé
- au-delà de 150 m : 1 place par fraction de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers :

1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Hôtellerie / restauration :

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels restaurants, le cumul des normes est imposé

Pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société, des clients, ....).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public, scolaire, sanitaire ou hospitalier dans la mesure où, dans un rayon de 300m, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé des collectivités.

*Une place de stationnement correspond à un espace aménagé pour le stationnement d'un véhicule que ce soit un garage ou une place extérieure*

### **Rappel juridique :**

#### **L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme :**

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

**L123-1-3 du code l'urbanisme :**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Annexe sur le Bioclimatisme

LES ÉTAPES DU PROJET

### Laissez entrer le soleil

Une répartition judicieuse des ouvertures favorisera les apports solaires.

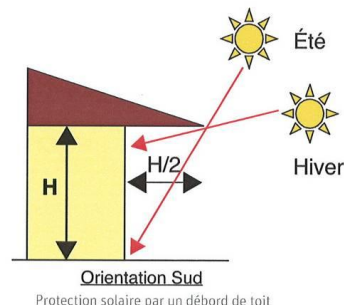
En exposition sud, un vitrage présente un bilan énergétique positif : il récupère plus d'énergie solaire qu'il n'en perd. On essaiera d'en placer une grande surface au sud. Les vitrages au nord devront être plus isolants, car ils ne récupèrent jamais l'énergie du soleil. Évitez les grandes ouvertures à l'ouest : elles y sont exposées à la pluie, au vent et au soleil les après-midi d'été. Elles génèrent des risques de surchauffe et d'éblouissement en été.

### Protégez-vous du soleil

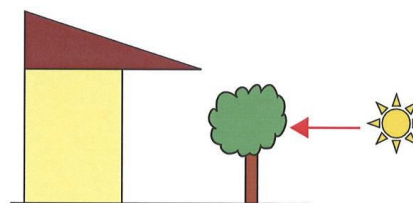
Une petite partie de l'année, le soleil est moins désirable. En été, il est en effet à l'origine de surchauffes à l'intérieur des habitations. Heureusement, il existe des protections solaires efficaces.

Les ouvertures au sud (voir schéma du haut) seront ombragées par un débord de toit : bien dimensionnée, cette « casquette » laissera passer le soleil d'hiver. Des protections extérieures, comme les stores de couleur claire ou les bannes (arrêtant les rayons solaires avant qu'ils ne traversent les vitrages) protègent de la chaleur sans assombrir les pièces.

La végétation est également un précieux auxiliaire, pour préserver la fraîcheur de la maison. Bien positionnés, des arbres à feuillage caduc (micocoulier, châtaigner, tilleul...) ou une pergola végétalisée sont des parasols naturels. Protégé par du lierre ou de la vigne vierge, un mur voit sa température de surface baisser, à la fois par l'ombrage et par l'évapotranspiration du feuillage, qui rafraîchit l'air.



Protection solaire par un débord de toit



Protection végétale Ouest/Est

Protection solaire le matin ou le soir par une haie

PAGE 13

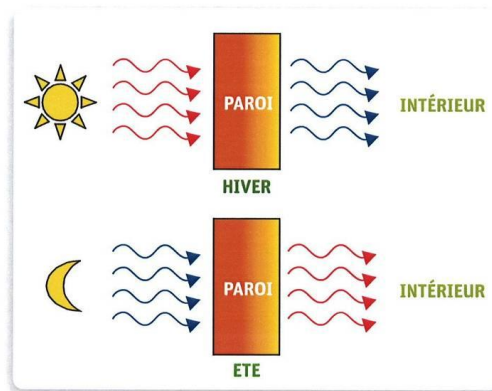
### Privilégiez l'inertie

Un principe fondamental en bioclimatisme est d'utiliser l'inertie thermique. C'est la capacité d'un matériau à stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

Ainsi en hiver, une paroi à forte inertie libère la nuit la chaleur qu'elle a stockée le jour par le soleil, la chaleur dégagée par les occupants, l'éclairage ou les appareils électriques. S'il fait froid dehors, la température intérieure se maintient, sans apport de chauffage. Ainsi, l'inertie fait économiser 20 à 30% sur ce poste (schéma 1 – fonctionnement d'hiver).

En été, vous pourrez refroidir votre maison la journée en stockant la fraîcheur de la nuit dans vos murs grâce à la surventilation nocturne (fenêtres ouvertes). Même en région chaude, la climatisation ne devient plus nécessaire (schéma 2 - fonctionnement d'été).

Plus un matériau est dense, plus il apporte d'inertie. Les matériaux lourds, comme le pisé (à base d'argile) et les briques de terre cuite ou crue sont adaptés à cet usage, en particulier dans la serre. Certains isolants naturels, à forte inertie (fibres de bois, cellulose, liège) ont un « déphasage » de 8 à 12 heures : le flux de chaleur les traverse au milieu de la nuit. Ils sont particulièrement intéressants pour leur contribution au confort d'été.



Comportement thermique d'un mur lourd, exposé au soleil

#### Pour en savoir plus :

Guide ADEME, **Le confort d'été**

**La conception bioclimatique**  
(Editions Terre vivante - 2006)

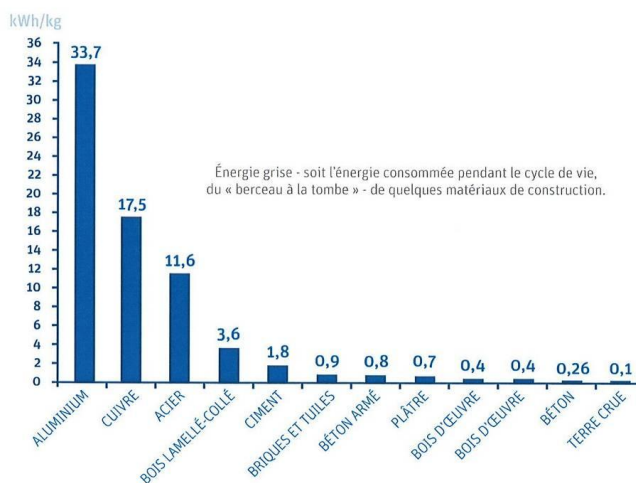
PAGE 14

### 3. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental

Choisissez vos matériaux de construction en tenant compte, en plus de leurs caractéristiques techniques, de leur impact sur l'environnement et sur la santé. Pour être rassuré, exigez la norme PO1-010 correspondant aux fiches de déclaration environnementale des matériaux et des labels officiels (ecolabel européen, NF environnement,..) propres à chaque matériau. Pour ce faire, vous pouvez vous informer auprès des Espaces Info Energies.

Pour vous aider dans vos choix, vous pouvez également utiliser la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) :

- comparez les données pour une même durée de vie et une même surface
- prenez en compte plusieurs critères : l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie, la contribution au confort et à la santé.



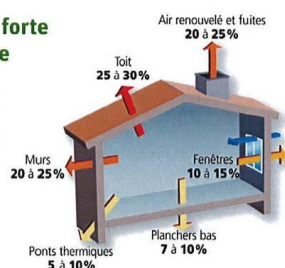
### 4. Réaliser un logement confortable et thermiquement performant

Aujourd'hui, bien isoler sa maison est prioritaire. Rien ne vous empêche, bien au contraire, de dépasser les préconisations de la réglementation thermique actuelle : elles seront bientôt caduques car régulièrement renforcées. Anticipez l'évolution à venir, en adoptant d'emblée le niveau d'isolation des constructions à basse consommation d'énergie : bientôt ce sera la norme !

#### A. Localiser les zones à forte déperdition énergétique

Les zones où doivent se polariser les efforts sont prioritairement le toit (près du tiers des déperditions thermiques) et les murs (un quart).

Pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée



Résistances thermiques minimales exigées par la réglementation

NATURE DE LA PAROI	COMBLES	MURS
RT 2005 (réglementaire)	4,5 m <sup>2</sup> .K/W	2,4 m <sup>2</sup> .K/W
Bâtiment Basse Consommation (objectif à atteindre pour toute nouvelle construction)	7 à 7,5 m <sup>2</sup> .K/W	5 m <sup>2</sup> .K/W

Ne lésinez pas sur les épaisseurs d'isolant à mettre en œuvre et prenez de l'avance, surtout si vous cherchez à vous rapprocher des standards « Maison passive » ou « Effinergie », permettant de pratiquement se passer de chauffage.

#### Calculez l'épaisseur d'isolant à mettre en œuvre

La qualité isolante d'une paroi est liée à sa résistance thermique  $R$  (en m<sup>2</sup>.K/W), qui est sa capacité à s'opposer au passage de la chaleur. Elle est définie par l'épaisseur d'isolant  $e$ , divisée par le coefficient de conductivité thermique  $\lambda$  (en W/m.K). Plus ce dernier est faible, meilleur est le pouvoir isolant.

Une isolation efficace est liée à une grande résistance thermique ( $R$ ). Elle est indiquée sur l'emballage (certification ACERMI). Ne vous fiez donc pas uniquement à l'épaisseur moyenne préconisée.



**Bâtiments à basse consommation d'énergie : les labels**

**Repère :** un logement conforme à la RT 2005 doit avoir une consommation maximale pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement de 110 kWh ep /m<sup>2</sup>.an pour les énergies fossiles et 190 kWh ep/m<sup>2</sup>.an pour l'électricité.

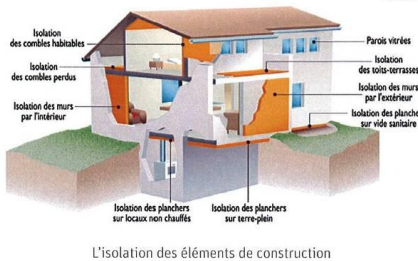
**Effinergie / BBC (bâtiment basse consommation)**  
consommation inférieure à 50 kWh ep /m<sup>2</sup>.an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires électriques, modulée selon les zones climatiques et l'altitude ; l'équivalent français des labels suisses et allemands.

**Minergie-P® (à l'origine label suisse)**  
bâtiment à très faible consommation d'énergie (20 kWh/m<sup>2</sup>.an), devant satisfaire à de très sévères exigences.

**Maison passive (Allemagne, Autriche, Suisse)**  
consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup>.an, compensée par les apports solaires de chaleur ou émis par les équipements électriques et les occupants.

**B. Choisir la bonne technique d'isolation**

Vous avez le choix entre trois solutions :



L'isolation des éléments de construction

- **L'isolation par l'intérieur :** pose d'une couche d'isolant sur les murs périphériques, côté intérieur

- **L'isolation répartie :** le mur sert à la fois de structure porteuse et d'isolant

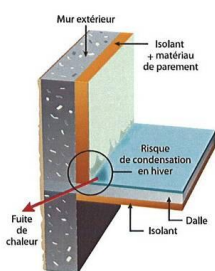
- **L'isolation par l'extérieur :** l'isolant est placé à l'extérieur du bâtiment (coiffant la structure), avant de recevoir un grillage et un enduit, ou un bardage.

L'isolation répartie ou extérieure, ainsi que celle des planchers et les toitures, combinée à une densité élevée d'isolant, augmentent l'inertie du bâtiment (voir page 14).

ISOLATION	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<b>Intérieure</b>	simplicité de mise en œuvre	perte d'inertie thermique (dégradant le confort en été - surchauffes), peut générer des ponts thermiques
<b>Répartie</b>	absence d'isolant (mur monolithique) ; forte inertie thermique	exige une grande rigueur à la pose ; surcoût de 10%.
<b>Extérieure</b>	protège les murs extérieurs des chocs thermiques ; supprime les ponts thermiques structurels ; respecte l'inertie thermique	professionnels spécialisés encore peu nombreux ; prix plus élevé que les deux autres techniques.

**C. Chasser les ponts thermiques structurels**

Correspondant à des ruptures ou à de fortes réductions de la continuité de l'isolant, ils sont les « maillons faibles » de la chaîne d'isolation. Ils se localisent principalement avec l'isolation par l'intérieur aux jonctions des différentes parties de la construction :



Pont thermique d'un plancher

- nez de plancher ou de refend
- linteaux
- périphérie des ouvertures et appuis de fenêtres
- jonction des cloisons adossées aux murs extérieurs
- coffre de volet roulant

Dans la construction à ossature bois (où l'isolant se trouve dans les espaces entre les éléments de la structure), les ponts thermiques sont supprimés par l'ajout d'une couche d'isolant à l'extérieur.

**Choisir les bons matériaux d'isolation**

Face aux isolants traditionnels (laines minérales, polystyrène) les isolants naturels d'origine végétale (laine de bois) ou animale (laine de mouton) sont une alternative possible. La plupart présentent des propriétés intéressantes :

- conservation des performances en présence d'humidité
- faible énergie grise (voir page 15)
- production locale et renouvelable

Pendant, pour être utilisés en tant que matériaux d'isolation, ils subissent des traitements (liants, ignifugation, traitement contre les champignons et les parasites) qui peuvent leur faire perdre une partie de leur côté naturel et sain.

**Isolants : la certification ACERMI et les autres critères**

Le choix de l'isolant adapté à un usage s'appuiera sur la certification ACERMI. Outre ses performances thermiques et son prix doivent intervenir également d'autres critères :

- perméabilité à la vapeur d'eau
- résistance à l'humidité, au feu, au tassement, à la compression
- comportement aux champignons et aux prédateurs
- facilité de pose
- disponibilité locale de la ressource
- impact sur la santé lié aux éventuelles émanations (particules, composés chimiques).



Étiquette de certification ACERMI



**Caractéristiques des principaux isolants**  
(en bleu clair les naturels, en bleu foncé les classiques)

Les valeurs d'énergie grise sont données à titre indicatif : elles varient, selon les sources et les distances que parcourent les matériaux.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m <sup>2</sup> .K/W)	Energie grise (en kWh/m <sup>3</sup> )
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450
Laine de roche	0,04	2,5	150
Laine de verre	0,04	2,5	250
Polystyrène expansé	0,035	2,8	450
Polystyrène extrudé	0,028	3,5	850
Mousse de polyuréthane	0,025	4	1 000 à 1 200



**Attention aux isolants minces réfléchissants**

Constitués d'un « sandwich » de films plastique/aluminium et de nappes de ouate synthétique, ils sont présentés comme révolutionnaires (car réfléchissant les infrarouges) pour seulement quelques centimètres d'épaisseur. Mais, restez prudents car :

- leur mise en œuvre nécessite une lame d'air de plusieurs centimètres de part et d'autre, ce qui réduit considérablement l'avantage de leur minceur ;
- étanches à la vapeur d'eau, ils peuvent générer de graves désordres s'ils sont insuffisamment ventilés ;
- leur recyclage sera problématique.

Ils ne suffisent pas à garantir le niveau de performance thermique réglementaire et ne peuvent constituer qu'un complément d'isolation.

## ANNEXE : Palette végétale

### ARBRES :



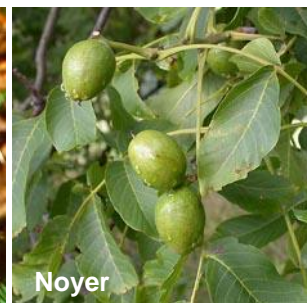
Érable sycomore



Châtaigner



Hêtre



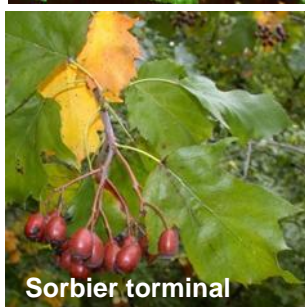
Noyer



Merisier



Chêne

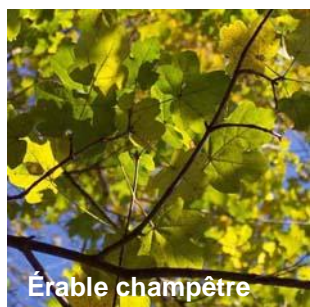


Sorbier torminal



Orme

### ARBUSTES :



Érable champêtre



Cornouiller male



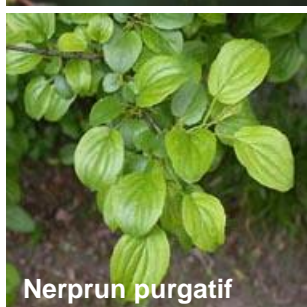
Cornouiller sanguin



Houx



Troène commun



Nerprun purgatif



Sureaux



Viorne