

# Département de la Vendée

# Commune de Sainte Foy



## PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>P.L.U.</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Révision 1 / Elaboration PLU	27 février 2004	15 juillet 2008	10 février 2009
Révision simplifiée n°1	9 novembre 2010	Sans objet	10 janvier 2012
Modification n°1	Sans objet	Sans objet	10 janvier 2012
Révision simplifiée n°2	7 février 2012	Sans objet	10 juillet 2012
Modification simplifiée n°2	Août 2025		

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
Article 1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ..... 5
Article 2	PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ..... 5
Article 3	Division du territoire en zones ..... 6
Article 4	Adaptations mineures et dérogations possibles ..... 8
Article 5	Reconstructions en cas de sinistre ..... 8
Article 6	Définitions ..... 9
Article 7	Ouvrages spécifiques ..... 10
Article 8	Patrimoine archéologique ..... 10
Article 9	Espaces boisés / Paysage ..... 11
Article 10	Prise en compte des zones humides et secteur sensible à protéger strictement ..... 12
Article 11	Prise en compte du risque inondation ..... 12
Article 12	Rappel de procédures ..... 12
<b>CHAPITRE 2 : ZONES URBAINES : U .....</b>	<b>13</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	13
Article U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : ..... 13
Article U2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES : ..... 14
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	15
Article U3	ACCES ET VOIRIE : ..... 15
Article U4	DESSERTE PAR LES RESEAUX : ..... 16
Article U5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : ..... 17
Article U6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : ..... 17
Article U7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : ..... 18
Article U8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : ..... 19
Article U9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : ..... 19
Article U10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : ..... 19
Article U11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS : ..... 19
Article U12	AIRES DE STATIONNEMENT : ..... 21
Article U13	ESPACES LIBRES, PLANTATIONS : ..... 22
SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
Article U14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : ..... 22
<b>CHAPITRE 3 : ZONES A URBANISER AU.....</b>	<b>23</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	24
Article AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : ..... 24
Article AU2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES : ..... 25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	27
Article AU3	VOIRIE ET ACCÈS : ..... 27
Article AU4	DESSERTE PAR LES RESEAUX : ..... 27
Article AU5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : ..... 28
Article AU6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : ..... 29
Article AU7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : ..... 29
Article AU8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : ..... 31
Article AU9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : ..... 31
Article AU10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : ..... 31
Article AU11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS : ..... 32
Article AU12	STATIONNEMENT : ..... 34
Article AU13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : ..... 34
<b>CHAPITRE 4 : ZONES AGRICOLES : A.....</b>	<b>36</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	36
Article : A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 36
Article A2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES..... 37

SECTION 2 :	CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	38
Article A3	ACCES ET VOIRIE : .....	38
Article A4	DESSERTE PAR LES RESEAUX : .....	38
Article A5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : .....	39
Article A6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : .....	40
Article A7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : .....	40
Article A8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : .....	40
Article A9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : .....	41
Article A10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : .....	41
Article A11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS : .....	41
Article A12	AIRES DE STATIONNEMENT : .....	42
Article A13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : .....	43
SECTION 3 :	POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
Article A14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : .....	43
<b>CHAPITRE 5 : ZONES NATURELLES : N .....</b>		<b>44</b>
SECTION 1 :	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....	44
Article N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : .....	44
Article N2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES : .....	45
Article N3	ACCES ET VOIRIE : .....	46
Article N4	DESSERTE PAR LES RESEAUX : .....	46
Article N5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : .....	47
Article N6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : .....	48
Article N7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : .....	48
Article N8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : .....	49
Article N9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : .....	49
Article N10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : .....	49
Article N11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS : .....	49
Article N12	AIRES DE STATIONNEMENT : .....	51
Article N13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : .....	51
SECTION 2 :	POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	51
Article N 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: .....	51

## Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sainte-Foy située dans le département de la Vendée.

### Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION 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 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111 15 et R 111-21.

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 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- ✓ Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- ✓ Les dispositions 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 de la Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme
- ✓ Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 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 règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ 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.

b. 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 Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- ✓ Des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme,

### **Article 3 Division du territoire en zones**

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

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

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

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II ci-après sont :

- La **zone Ua**, zone d'habitat, identifie le centre ancien du bourg et les premières extensions ;
- La **zone Ub**, zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat ou d'activités compatible avec l'habitat
- La **zone Us**, zone réservée aux équipements publics et collectifs ;
- La **zone Ue**, réservée aux constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable.

#### **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 prévue 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.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II ci-après sont :

- La **zone 1AUh**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement doit s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- La **zone 1AUe** correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée aux activités à vocation économique (artisanat, industrie, tertiaire, commerce, ...) ;
- La **zone 2AU**, correspond aux extensions de l'urbanisation sur le long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Elle comprend deux sous-secteurs en fonction de l'affectation envisagée en lien direct avec la zone 1AU correspondante :
- La **zone 2AUh**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée à l'habitat ;
- La **zone 2AUe** correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée aux activités à vocation économique

### 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.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II ci-après sont :

- La **zone A** identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation.
- La **zone Ap** identifie la zone agricole où la vocation agricole des terrains est reconnue mais où sont interdites les constructions et installations à usage agricole de manière à créer des espaces tampons avec les zones d'habitat.

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

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V ci-après sont :

- La **zone N** correspond aux espaces naturels protégés à préserver ;
- La **zone Nh** identifie les hameaux et le bâti isolé des deux principales zones urbaines ; Elle comprend un **sous-secteur Nhc** où la constructibilité est autorisée de manière limitée en vue de « finaliser » l'urbanisation de ces secteurs ;
- La **zone NI** zone naturelle réservée aux activités de loisirs.
- La **zone Naom** correspondant au secteur d'équipements et d'installations pour la collecte et le traitement des déchets lié à l'installation implantée sur la commune de Château d'Olonne

## **5- Emplacements réservés**

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

### **Article 4 Adaptations mineures et dérogations possibles**

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.

### **Article 5 Reconstructions en cas de sinistre**

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées. Cette règle ne s'applique pas si le sinistre résulte d'une inondation.

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

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

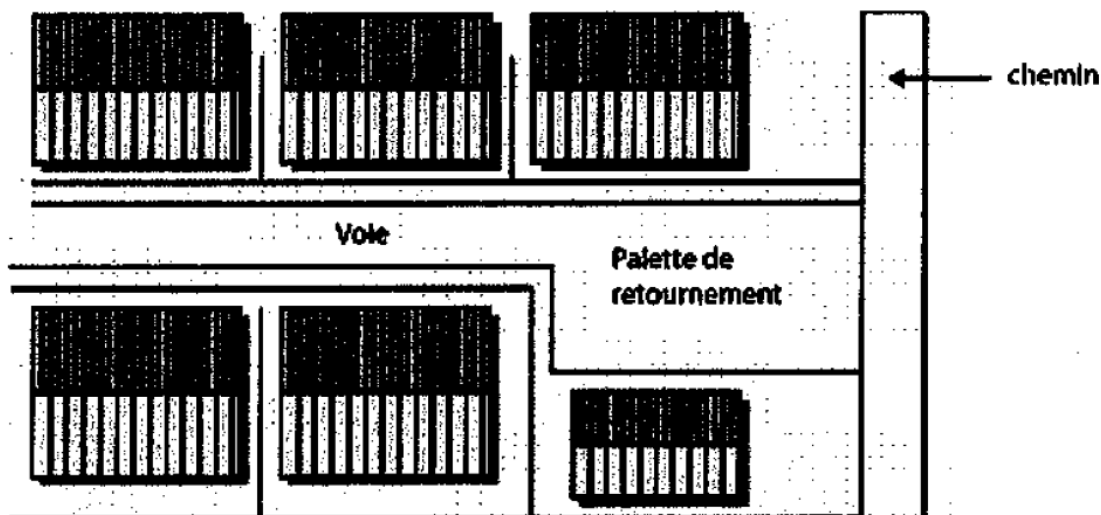
## Article 6 Définitions

### 1) Voies et emprises publiques

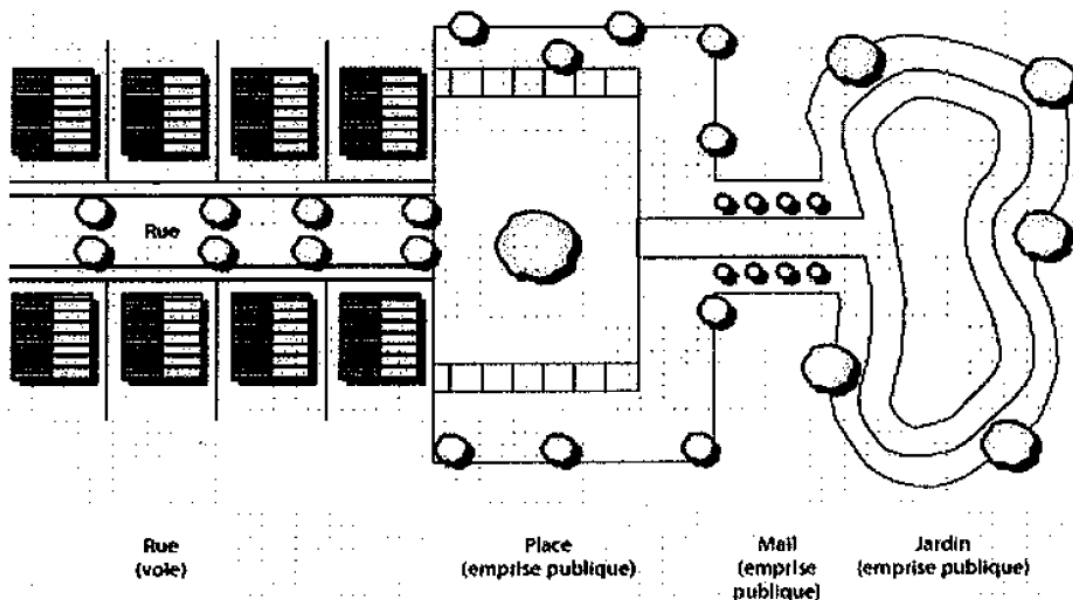
**Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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



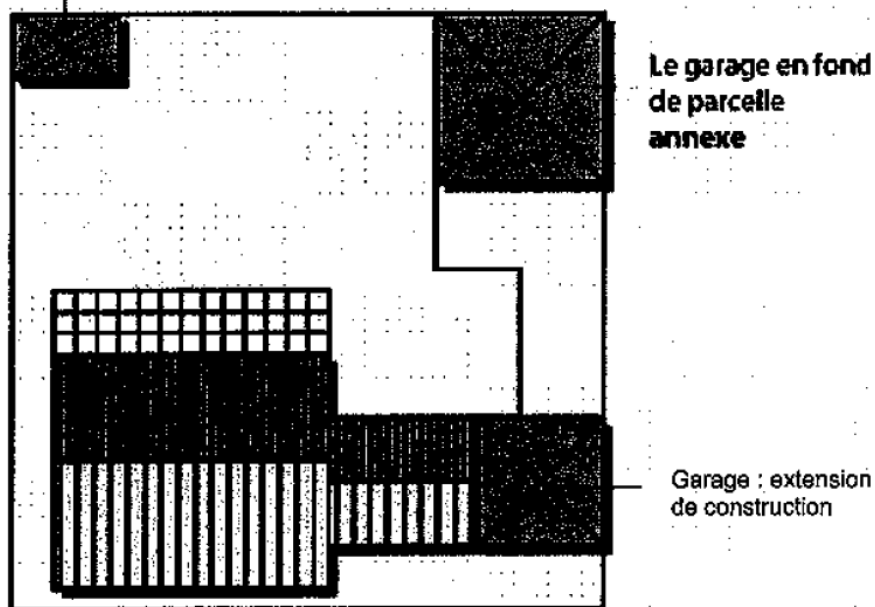
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....



## 2) Annexes

**Annexe** : Construction **détachée** de la construction principale ne comportant pas de pièce d'habitation (abri de jardin, garage, remise...)

**Abri de jardin :  
annexe**



## Article 7 Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (articles 6 et 7), de coefficient d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10), d'aspect extérieur (article 11), de stationnement (article 12) et de coefficient d'occupation des sols (article 14) pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des services publics comme le réseau de transport électrique, réseau téléphone, gaz, ...
- 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 1<sup>ers</sup> des différents règlements de zones.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont de fait autorisés sur l'ensemble du territoire (articles 1 et 2)

## Article 8 Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « 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.

Il est rappelé que l'aménagement de secteur est soumis aux dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 qui précise notamment : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.* »

## **Article 9      Espaces boisés / Paysage**

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.

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).

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 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

## **Article 10      Prise en compte des zones humides et secteur sensible à protéger strictement**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame en tant que « Zone humide et secteur sensible à protéger strictement », toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits.

## **Article 11      Prise en compte du risque inondation**

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par une trame en tant que zone inondable, toute construction et installation est interdite. Les aménagements liés à la gestion hydraulique et notamment ceux liés à la gestion des crues sont autorisés.

## **Article 12      Rappel de procédures**

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :
  - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
  - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
  - Dans la commune ou partie de la commune si elle le décide par délibération du Conseil Municipal (R421-12 du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7 et dans les secteurs de la commune identifié par délibération du Conseil Municipal s'il le décide.
3. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.
4. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.
5. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
7. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L-123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

## Chapitre 2 : ZONES URBAINES : U

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements - publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comporte 6 secteurs différenciés :

- **Secteur Ua**, zone d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, identifie le centre ancien du bourg et les premières extensions ;  
**le sous-secteur Uam est destiné aux établissements de santé et d'action sociale ;**
- **Secteur Ub**, zone d'extension de l'urbanisation, sous forme d'habitat pavillonnaire, elle comprend l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ;
- **Secteur Us**, zone réservée aux activités sportives et de loisirs ;
- **Secteur Ue**, réservée aux constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable.

*Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales*

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Les installations, les élevages et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;
3. Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;
4. Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
5. Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article U 2 ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
7. Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
8. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-\*37 à 40 du Code de l'Urbanisme.
9. Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme.

**De plus et uniquement en secteur Uam****1. Les constructions à usage d'habitation****Article U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :****a) Dans tous les secteurs :**

1. Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins 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.
2. Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent

**b) Dans les secteurs Ua (excepté pour le sous-secteur Uam), et Ub :**

1. Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les installations qui y sont directement liées (piscine, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager.
  2. Les activités économiques (commerce, service, artisanat, ...) sous réserve :
    - ✓ Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
    - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles ne créent pas de gênes
    - ✓ Qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes
    - ✓ Que leur volume et leur aspect extérieur permette une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager. Dans le cas de construction liée à une habitation, elle devra s'intégrer architecturalement au bâti constituant cette habitation.
- Les constructions neuves de bâtiments à vocation artisanale sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>
  - Les travaux de mise aux normes et extensions de bâtiments à usage artisanal ou inscrites en installations classées sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances pour le voisinage.

**c) Dans le sous-secteur Uam****1 - les constructions et installations liées aux établissements de santé et d'action sociale****d) Dans le secteur Us**

1. Les constructions et installations liées à des équipements publics ou collectifs.

**e) Dans le secteur Ue (parcelle du Château d'eau),**

1. Les installations nécessaires à l'alimentation en eau potable.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U3 ACCES ET VOIRIE :**

#### **3.1. Accès**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La création de nouveaux accès sur les Routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.
5. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### **3.2. Voirie**

1. Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent au minimum respecter les conditions suivantes :
  - Largeur de la chaussée « circulée » :
    - 5 mètres pour les voies à double sens
    - 3 mètres pour les voies en sens unique
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

#### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 mètres, sauf impossibilité technique. Cette largeur ne sera en aucun cas inférieure à 2 mètres.

**Article U4      DESSERTE PAR LES RESEAUX :****4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

**4.2. Eaux usées**

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

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place en application du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

**4.4. Défense incendie :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, la défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

**4.5. Autres réseaux : Électricité - Gaz - Téléphone - Radiodiffusion -  
Télévision**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

## **Article U5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un assainissement individuel conforme aux prescriptions du SPANC pour être constructible.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination

## **Article U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

### **6.1. Secteur Ua**

~~Sauf indication contraire portée au document graphique~~, les constructions nouvelles doivent être édifiées ~~à l'alignement ou~~ en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ~~hormis quand l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique.~~

Des implantations différentes pourront être admises lorsque les constructions avoisinantes sont implantées différemment, ~~hormis quand l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au document graphique.~~

### **Annexes, piscines et marges de recul :**

~~L'implantation des annexes et des piscines, hormis les garages et les carports, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques et privées.~~

~~Pour les terrains contigus à 2 voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie principale bordant la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.~~

### **6.2. Secteur Ub**

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 mètres est demandé pour le garage par rapport à la voie où est situé l'accès au garage.

La distance minimale est fixée à ~~20 mètres par rapport à la RD 36 et~~ 5 mètres par rapport aux ~~autres~~ routes départementales.

### **Annexes, et marges de recul :**

~~L'implantation des annexes, hormis les garages, carports et piscine, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques et privées.~~

~~Pour les terrains contigus à 2 voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie principale bordant la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.~~

### **6.3. Secteurs Us et Ue**

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait

### **6.4. Dans l'ensemble de la zone U:**

1. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres l'implantation est libre par rapport à l'alignement ;

2. Des implantations différentes pourront être admises lorsque :
  - Les constructions avoisinantes sont implantées différemment.
  - Les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante ;
3. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et préserver la sécurité des usagers de la voie.
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie ;
5. Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

#### **Article U7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage du toit, avec un minimum de 3 mètres,

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 5 mètres au faîtage.
- Pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 4,50 mètres au faîtage.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet

En cas d'extension concernant une construction existante (logements, annexes, ...) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

Le changement d'affectation des constructions existantes ne respectant pas ses règles est autorisée ;

En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**Cas des piscines** : elles devront être implantées à un minimum de 2,3 mètres des limites séparatives. Cette distance sera mesurée à partir du bord intérieur du bassin.

**Article U8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Sans objet

**Article U9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet

**Article U10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au bâtiment principal tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.
- Autres constructions (bâtiments d'activités, commerces sans logement, ...) : 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 6 mètres au faîtage

Ces dispositions s'appliquent sous réserve de respecter celles de l'article U7

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif

**Article U11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

**11.1. Généralités**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal ou construite en bois et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en apparence bois, excepté pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.

## 11.2. Toitures

### En secteur Ua et Ub

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

### Pour les constructions d'architecture traditionnelle :

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Pour ce type d'architecture, les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures à deux pentes doivent être couvertes en tuiles de pays dites « tige de bottes » ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teintes rouges ou mélangées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 37%.

Les toitures terrasses pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et l'architecture de la construction lorsqu'elles concernent un volume secondaire de la construction et que le volume de la surface de toiture en terrasse ne représente pas plus de 30% du volume de la toiture de la construction, y compris les toitures en extension.

Pour les toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les présentes dispositions ci-dessus relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup>.

## 11.3. Réhabilitation / restauration de bâti pierre

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails.

## 11.4. Clôtures

*Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètres en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale sur les limites séparatives jusqu'à l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 mètres minimum en partant de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.
- 1,8 mètres en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale au-delà de l'alignement de la construction la plus proche de la voie ou d'une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres pour les clôtures végétales

*Composition*

1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant

l'environnement architectural et paysager.

2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- La création de murs de plus de 1 mètre de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

## **Article U12 AIRES DE STATIONNEMENT :**

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.**

**Pour les constructions à usage de logement, il doit être aménagé les places de stationnements selon les règles ci-dessous :**

**- 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>**

**- 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.**

**Le revêtement des places de stationnement extérieur doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.**

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

**Article U13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
2. Les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts peut être imposée dans les conditions suivantes :
  - Un minimum de 10 % de la surface du terrain de l'opération.
5. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet

## Chapitre 3 : ZONES A URBANISER AU

Les zones AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, 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 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.

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, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

On distingue :

- La **zone 1AUh**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement doit s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- La **zone 1AUm** correspond à la création d'établissement de santé et d'action sociale.
- La **zone 1AUe** correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée aux activités à vocation économique (artisanat, industrie, tertiaire, commerce, ...) ;
- La **zone 1AU1** correspond aux extensions futures du projet réservé aux activités de loisirs, équestres et PRL.
- La **zone 2AU**, correspond aux extensions de l'urbanisation sur le long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Elle comprend deux sous-secteurs en fonction de l'affectation envisagée en lien direct avec la zone 1AU correspondante :
  - La **zone 2AUh**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée à l'habitat ;
  - La **zone 2AUe** correspond aux extensions futures de l'urbanisation réservée aux activités à vocation économique

L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

*Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

#### **Dans les secteurs 1AUh, 1AUm, 1AUe et 2AU :**

1. Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box à chevaux ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
3. Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article AU2 ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
5. Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
6. Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-\*37 à 40 du Code de l'Urbanisme.
7. Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme.

#### **Dans le secteur 1AUI :**

1. Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article AU2
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
3. Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges

#### **De plus et uniquement en secteur dans les secteurs 1AUh et 1AUm**

1. Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone ;

#### **De plus et uniquement en secteur dans les secteurs 1AUe et 1AUm**

1. Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article AU2 ;

#### **De plus et uniquement dans les secteurs 2AU**

Toute occupation ou utilisation du sol non admise à l'article AU2.

## **Article AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

### **Dans l'ensemble des secteurs AU**

1. Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins 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.
2. Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs (ouvrage de transports électriques, ...) sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent

### **De plus et uniquement en secteur 1AUh**

1. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et installations qui y sont directement liées (piscine, ...) sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.). Elles doivent respecter le cas échéant les orientations d'aménagement présentées en pièce n°4 du PLU lorsqu'il en est proposé et être conçues de façon à ne pas créer d'enclaves.

Toute opération portant sur une partie seulement d'une zone 1AUh doit garantir la possibilité de maintenir un aménagement cohérent du reste de la zone 1AUh concernée. Le projet pourra être refusé si cela n'était pas le cas.

2. Les activités économiques (commerce, service, artisanat, ...) sous réserve :
  - ✓ Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'ensemble
  - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles ne créent pas de gênes
  - ✓ Qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes
  - ✓ Que leur volume et leur aspect extérieur permette une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager. Dans le cas de construction liée à une habitation, elle devra s'intégrer architecturalement au bâti constituant cette habitation.
  - Les constructions neuves de bâtiments à vocation artisanale sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

**De plus et uniquement en secteur 1AUe**

1. Toute construction abritant une activité artisanale, industrielle, de bureau, service sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, opération d'aménagement) qui ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Les activités commerciales sous réserve d'être directement liées à une activité artisanale, industrielle autorisée dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, intégré dans le volume du bâtiment abritant cette activité et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB de surface de plancher.

**De plus uniquement en secteur 1AUm****1. les constructions et installations liées aux établissements de santé et d'actions sociales.****De plus et uniquement en secteur 1AUI**

- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage définis aux articles R.111-41 à R.111-43 du Code de l'urbanisme, ainsi que les PRL, les établissements de formation, la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations : accueil, restauration, salle de réunion, piscine, sanitaires, ... sous réserve que ces installations et constructions s'intègrent parfaitement à leur environnement naturel et paysager et d'être conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- La création et l'aménagement des constructions liées et nécessaires au fonctionnement d' en lien avec les activités équestres et sportives sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement et d'être conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Pourront être également autorisées, en complément de l'activité principale équestre et sportive, des activités de restaurations.

Les constructions autorisées précédemment doivent faire l'objet d'une parfaite intégration dans leur environnement en veillant notamment à préserver le plus possible le maillage de végétation et en s'inscrivant par exemple dans le cadre de démarches environnementale type HQE.

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'un plan d'eau de loisirs sous réserve de ne pas perturber la dynamique hydrographique du site.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU3 VOIRIE ET ACCÈS :**

*L'organisation de la desserte des nouvelles zones d'urbanisation doit respecter le cas échéant les Orientations d'Aménagement du PLU.*

#### **3.1. Accès**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.
5. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
6. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### **3.2. Voirie**

1. Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Les voies nouvelles doivent au minimum respecter les conditions suivantes :
  - Largeur de la chaussée « circulée » :
    - 5 mètres pour les voies à double sens
    - 3 mètres pour les voies en sens unique
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.
4. La création de nouveaux accès sur les Routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

#### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 mètres, sauf impossibilité technique. Cette largeur ne sera en aucun cas inférieure à 2 mètres.

### **Article AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### **4.2. Eaux usées**

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

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place en application du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

#### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

#### **4.4. Défense incendie :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, la défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

#### **4.5. Autres réseaux : Électricité - Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

#### **Article AU5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un assainissement individuel conforme aux prescriptions du SPANC pour être constructible.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination

## **Article AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

### **En secteur 1AUh**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Un retrait minimum de 5 mètres est demandé pour le garage par rapport à la voie où est située l'accès au garage.

### **Annexes, et marges de recul :**

L'implantation des annexes, hormis les garages, carports et piscine, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques et privées.

Pour les terrains contigus à 2 voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie principale bordant la parcelle et sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

### **En secteur 1AUm**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **En secteur 1AUe**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Dans l'ensemble des secteurs AU**

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
2. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres l'implantation est libre par rapport à l'alignement ;
3. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété et préserver la sécurité des usagers de la voie.
4. Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie ;
5. Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

## **Article AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

### **En secteurs 1AUh et 1AUm**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres,

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 5 mètres au faîtage.
- Pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 4,50 mètres au faîtage.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet

En cas de construction d'extension concernant une construction existante (logements, annexes) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.

**Cas des piscines** : elles devront être implantées à un minimum de 2,3 mètres des limites séparatives. Cette distance mesurée à partir du bord intérieur du bassin.

#### **En secteur 1AUe**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres,

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu

#### **En secteur 1AUI**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres,

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ou 5 mètres au faîtage.
- Pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 4,50 mètres au faîtage.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet

En cas d'extension concernant une construction existante (logement, annexe, ...) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions sans aggraver la situation existante.

Le changement d'affectation des constructions existantes ne respectant pas ses règles est autorisée ;

En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**Cas des piscines** : elles devront être implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives

## **Article AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

### **En secteur 1 AUe,**

Un minimum de 4 mètres peut être imposé entre deux bâtiments

## **Article AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet

## **Article AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **En secteurs 1AUh et 1AUm**

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au bâtiment principal tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.
- Autres constructions (bâtiments d'activités, commerces sans logement, ...) : 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, 6 mètres au faîtage

Ces dispositions s'appliquent sous réserve de respecter celles de l'article AU7

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif

#### **En secteur 1AUe**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif et aux ouvrages exceptionnels (silos, cheminées, antenne...)

#### **En secteur 1AU**

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au logement tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.
- Constructions à usage collectif : R+1 (rez de chaussée+ 1 étage)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements d'intérêt public ou collectif (centre équestre,)

### **Article AU11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

#### **11.1. Généralités**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

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

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal **ou construites en bois et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en apparence bois, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m².**

#### **En secteur 1AUI :**

Les constructions autorisées doivent faire l'objet d'une parfaite intégration dans leur environnement en veillant notamment à préserver le plus possible la maillage de végétation et en s'inscrivant par exemple dans le cadre de démarches environnementale type HQE

#### **11.2. Toitures**

#### **En secteur 1AUh**

**Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une**

harmonie de volumétrie avec les constructions voisines, excepté pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle :

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Pour ce type d'architecture, les toitures seront de préférence à deux pentes.

Les toitures à deux pentes doivent être couvertes en tuiles de pays dites « tige de bottes » ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teintes rouges ou mélangées.

La pente de la toiture doit être comprise entre 25 et 37%.

Les toitures terrasses pourront toutefois être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et l'architecture de la construction lorsqu'elles concernent un volume secondaire de la construction et que le volume de la surface de toiture en terrasse ne représente pas plus de 30% du volume de la toiture de la construction, y compris les toitures en extension.

Pour les toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les présentes dispositions ci-dessus relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

### 11.3. Réhabilitation / restauration de bâti pierre

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails.

### 11.4. Clôtures

#### Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

#### En secteur 1 AUh, 1AUm et 1AU1 :

- 1,5 mètres en limite de voiries, d'emprise publique et ~~en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale~~ sur les limites séparatives jusqu'à l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie.
- 1,8 mètres en limite séparative ~~au-delà du droit de la façade de la construction principale~~ au-delà de l'alignement de la construction principale la plus proche de la voie ou d'une profondeur de 5 mètres minimum en partant de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres pour les clôtures végétales

#### En secteur 1 AUe :

- 2 mètres en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative.

#### Composition

#### En secteur 1 AUh, 1 AUm et 1AU1 :

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

2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- Les murs de plus de 1 mètre de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

#### **En secteur 1 AUe :**

Les clôtures doivent être constituées :

- En limite de voirie et d'emprise publique : d'un grillage en panneau rigide, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Sur les autres limites : d'un grillage en panneau rigide ou non, éventuellement doublé d'une haie vive.

### **Article AU12 STATIONNEMENT :**

#### **En secteur 1AUh, 1AUm et 1AUe et 2AU:**

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

~~Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle. Pour les constructions à usage de logement, il doit être aménagé les places de stationnement selon les règles ci-dessous :~~

- 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>
- 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.

~~Le revêtement des places de stationnement extérieur doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.~~

En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 4 lots, il sera aménagé sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

#### **En secteur 1AU1. :**

Sans objet

### **Article AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

2. Les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Dans les opérations destinées au logement, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts peut être imposée dans les conditions suivantes :
  - Un minimum de 10 % de la surface du terrain de l'opération.
5. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

## Chapitre 4 : ZONES AGRICOLES : A

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte un secteur différencié Ap qui identifie la zone agricole où la vocation agricole des terrains est reconnue mais où sont interdites les constructions et installations à usage agricole de manière à créer des espaces tampons avec les zones d'habitat

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article : A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A2. Dans ce cadre sont notamment interdit :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément aux articles R.111-\*37 à 40 du Code de l'Urbanisme.
- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil home, et les terrains de camping spécialement aménagés pour cet usage au sens des articles R.111-41 à 43 du Code de l'Urbanisme.

##### Dans le secteur Ap

Sont également interdites les constructions et installations à vocation agricole.

*Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales »*

## **Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone A et secteur Ap :**

1. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ; sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
2. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (infrastructures routières, réseaux divers, station d'épuration...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
3. Dans les secteurs de zones humides : Les exhaussements et affouillements sont autorisés sous réserve d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

### **De plus et uniquement dans le secteur Ap :**

1. Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés aux activités, constructions, installations autorisées dans la zone et d'être situées en dehors des zones humides.

### **De plus et uniquement dans la zone A :**

1. Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions (ainsi que les extensions, les mises aux normes...), directement liés à l'exploitation agricole qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration ; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.
2. Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 mètres de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU). Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront éventuellement être autorisées lorsqu'il s'agit d'une mise aux normes du bâtiment ou si l'extension s'effectue en dehors de la limite des 100 mètres définies à partir des zones U ou AU.
3. L'édification des constructions à usage de logement de fonction (ainsi que leurs extensions ou annexes) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous réserve que :
  - L'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate des bâtiments dont la fonction justifie la présence permanente de l'exploitant ;
  - Ou que la construction se trouve dans la continuité d'une zone constructible à usage d'habitat (Ua, Ub) parmi les plus proches du siège d'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation, la création d'un logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation

4. Les activités agritouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte ruraux et formule dérivées ...) réalisées dans le prolongement d'une exploitation agricole existante et permanente (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants (traditionnels et de bonne qualité architecturale) et que l'assainissement soit réalisable.
5. Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés aux activités, constructions, installations autorisées dans la zone.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, ...), à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt général.
7. L'ouverture de carrières, ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 ACCES ET VOIRIE :**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.
5. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
6. La création de nouveaux accès sur les Routes Départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.
7. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

### **Article A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **4.1. Eau potable :**

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

Toute construction, installation ou aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public, doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.2. Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

## **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

## **4.4. Défense incendie :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, la défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

## **4.5. Autres réseaux : Électricité - Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

## **Article A5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Sans objet

**Article A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

1. Le long de la RD 160, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 100 mètres de l'axe de la voie (marge de recul indiqué au plan de zonage) sauf exceptions prévues au L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
3. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
4. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.
5. Le long des cours d'eau et étiers, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres des berges.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante ;
- Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement.

**Article A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales 4 mètres,

En cas d'extension concernant une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions existantes sans aggraver la situation existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**Cas des piscines** : elles devront être implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives

**Article A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Une distance d'un minimum de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

**Article A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Sans objet.

**Article A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au logement tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole ou d'équipements d'intérêt collectif.

**Article A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :****11.1. Généralités**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

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

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

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

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

**11.2. Réhabilitation / restauration de bâti pierre**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails.

### **11.3. Clôtures**

#### **Les clôtures liées à l'usage agricole ne sont pas règlementées.**

##### *Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètres en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale.
- 1,8 mètres en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres pour les clôtures végétales

##### *Composition :*

1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- Les murs de plus de 1 mètre de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction du logement
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

#### **Article A12 AIRES DE STATIONNEMENT :**

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**Article A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
2. Les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.
5. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.
6. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Sans objet

## Chapitre 5 : ZONES NATURELLES : N

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers 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 ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs identifiant des espaces dont la vocation est particulière.

- La **zone Np** identifie les secteurs concernés par le site Natura 2000 et ses abords immédiats. Elle fait l'objet d'une protection stricte
- La **zone Nh** identifie les hameaux et le bâti isolé des deux principales zones urbaines ; Elle comprend un **sous-secteur Nhc** où la constructibilité est autorisée de manière limitée en vue de « finaliser » l'urbanisation de ces secteurs ; Ces secteurs sont définis en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles.
- La **zone NI** zone naturelle réservée aux activités de loisirs.
- La **zone Naom** correspondant au secteur d'équipements et d'installations pour la collecte et le traitement des déchets lié à l'installation implantée sur la commune de Château d'Olonne.

*Rappel : les terrains ou aménagements, constructions peuvent être concernés par des prescriptions s'appliquant sur l'ensemble du territoire (exemple : zone humide, zone inondable, emplacements réservés, mise en œuvre d'ouvrage électrique, ...). Il convient donc de se référer également au chapitre 1 « Dispositions générales »*

### Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

##### Dans l'ensemble des zones N à l'exception de la zone Np :

Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

##### En zone Np:

Toute construction et installation, exhaussement, affouillement y compris le drainage sont interdits.

## **Article N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

### **Dans l'ensemble des zones N à l'exception de la zone Np:**

1. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire (réseaux de distribution, de collecte ou de transport liés aux Services Publics, structure d'accueil du public ...) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et de la prise en compte de la réglementation.
2. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone.
3. Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, nécessaire à une exploitation agricole, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou lié à la création de réserve incendie.

### **De plus et uniquement en zones Nh et Nhc**

- Les aménagements, extensions (en neuf ou dans les bâtiments annexes existants) de constructions à usage de logements sous réserve :
  - Que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
  - Qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine ;
- Les annexes liées à une habitation sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que les annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 75 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux annexes créées par transformation de bâtiments existants
- Le changement d'affectation en vue de création de logements sous réserve :
  - ✓ Qu'il s'agisse de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre ou tufeau
  - ✓ Que ce changement respecte la réglementation en vigueur 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 le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural
  - ✓ Que l'assainissement soit réalisable
  - ✓ Que la surface minimale du bâtiment d'origine soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>

### **De plus et uniquement en zone Nhc**

Les constructions de logements sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement bâti.

**De plus et uniquement en zone NI**

- Les installations et constructions liées à l'aménagement, à la fréquentation des zones naturelles de loisirs. Les constructions de bâtiments autorisées dans ce cadre le sont dans la limite de trois bâtiments et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> par bâtiment.
- Les constructions liés et nécessaires au fonctionnement des activités du centre équestre existant sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement. La création de logement ou d'hébergement y est interdit.
- Les constructions autorisées précédemment doivent faire l'objet d'une parfaite intégration dans leur environnement en veillant notamment à préserver le plus possible le maillage de végétation et en s'inscrivant par exemple dans le cadre de démarches environnementale type HQE

**De plus et uniquement en secteur Naom, sont autorisés :**

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets.

**Article N3 ACCES ET VOIRIE :**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. La servitude de passage doit être instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.
5. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.
6. La création de nouveaux accès sur les Routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.
7. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

**Article N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :****4.1. Eau potable :**

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

Toute construction, installation ou aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public, doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.2. Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, sous réserve qu'il se raccorde sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Dans le cas de l'existence d'un réseau collectif, toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à ce réseau en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

## **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau collectif, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

## **4.4. Défense incendie :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupé, la défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

## **4.5. Autres réseaux : Électricité - Gaz - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements des constructions du terrain privé aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues, notamment dans le cas de restauration d'immeubles existants. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Cette disposition ne s'applique pas aux gestionnaires des différents réseaux (RTE, France Télécom, ...)

Les réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue.

## **Article N5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Sans objet

**Article N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

1. Le long de la RD160, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 100 mètres de l'axe de la voie.
2. Le long des voies départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
3. Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
4. Le long des voies réservées à un usage piéton ou cycliste dont l'emprise totale n'excède pas 3 mètres, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement.
5. Le long des cours d'eau et étiers, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres des berges.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en fonction des constructions voisines ou de la circulation, ainsi que pour :

- Les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas entraîner une diminution de la marge de recul existante ;
- Les constructions et installations d'équipements public, collectif ou d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics peuvent être implantés librement.

**Article N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres,

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne sont autorisées que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Pour la construction principale : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 5 mètres au faîtage.
- Pour les annexes : si au droit de la limite, la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou 4,50 mètres au faîtage.
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble justifiant une implantation différente s'appuyant sur la qualité urbaine, paysagère, architecturale et la cohérence d'ensemble du projet

En cas d'extension concernant une construction existante (logement, annexe, ...) ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des constructions sans aggraver la situation existante.

Le changement d'affectation des constructions existantes ne respectant pas ses règles est autorisée ;

En aucun cas la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite ne devra excéder 25 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs, d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**Cas des piscines** : elles devront être implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives

## **Article N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Sans objet

## **Article N9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

**En secteur Nhc**, l'emprise au sol des terrains non bâtis ou issus de divisions foncières après la date d'approbation du PLU est limitée à 20%

## **Article N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : R + 1 (rez de chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.
- Bâtiments annexes au logement tels que garages, abris de jardin... : hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètres, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale en secteur Naom et pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif.

## **Article N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

### **11.1. Généralités**

Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

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

La mise en œuvre de techniques de constructions, d'installations s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale comme l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admise sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

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

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

### **11.2. Réhabilitation / restauration de bâti pierre**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails.

### **11.3. Clôtures**

*Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètres en limite de voiries, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction principale.
- 1,8 mètres en limite séparative au-delà du droit de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres pour les clôtures végétales

*Composition*

1. La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
2. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité ou encore des haies bocagères de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
3. Les clôtures en limite de zone A et N devront être traitées avec une haie de type bocager sur le côté visible depuis ces zones A et N.
4. Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes
5. Les murs en parpaing doivent être enduits des deux côtés à l'identique de la construction principale

De manière générale, sont interdits :

- Les murs de plus de 1 mètre de hauteur ainsi que les panneaux de bois ou PVC « pleins » (non ajourés) en limite de voirie, d'emprise publique et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale de la construction
- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune, la brande

**Article N12 AIRES DE STATIONNEMENT :**

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Il est demandé un minimum de 2 places par logement.

**Article N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

1. Les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, sur le plan en annexe à ce règlement seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.
2. Les constructions et installations devront veiller autant que possible au maintien de la végétation existante qui pourra être utilisée voire développée pour permettre une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement paysager
3. Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être traités en espace vert.
4. Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site, et des plantations en nombre suffisant seront obligatoires. Il sera fait une tenue décente de ces terrains par l'entretien des plantations existantes et futures.
5. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés.
6. Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**De plus et uniquement en zones NI**

Les constructions et installations devront être conçues de manière à préserver autant que possible le couvert végétal existant.

**SECTION 2 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Sans objet.