

COMMUNE DU POIRE SUR VELLUIRE (85)

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du PLU prescrite le 13 février 2015, arrêtée le 13 février 2018



Règlement



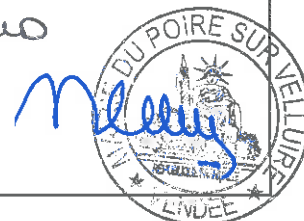
DOSSIER APPROUVÉ LE : 20/11/2018

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

29 NOV. 2018

COURRIER ARRIVÉ

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire, A. REMANO



Modification Simplifiée n°1 du 12.03.2019 (article N1)

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.....	8
CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	17
ZONE UC	23
CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER	29
ZONE AU	30
CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES	37
ZONE A.....	38
CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	45
ZONE N	46
TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT	54
RECAPITULATIF REGLEMENTAIRE DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE N ET A	55
LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE	56
L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	56
LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE	58
L151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	58
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE	63
L151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	63

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables à chaque zones (Titre II) :
 - o zones urbaines (Chapitre I)
 - o zones à urbaniser (Chapitre II)
 - o zones agricoles (Chapitre III)
 - o zones naturelles (Titre IV)
- d'annexes (titre III) constituées :
 - o de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
 - o de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

Titre I : Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

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

1. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
2. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.
3. Les **éléments de paysage** (puits, lavoirs, fontaines, les fours à pains, pigeonniers, portails, murs, fours, moulins, calvaires, oratoires, croix, cabanons, loges de vignes, écluses, ponts, passerelles, berges, jetées, séchoirs, statues, bornes....) et les **immeubles remarquables** (églises, immeubles remarquables...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.
Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.
Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.
Dans le respect des destinations autorisées dans les articles 1 de chaque zone A et N, les changements de destination sont autorisés pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'identification sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 vaut donc également identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme alinéa 2 dans ses dispositions actuelles et à venir.
4. Les **venelles identifiées** sur les documents graphiques du règlement en vertu de L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Lors de travaux de voiries, les profils et niveaux existants des venelles ne doivent pas être dénaturés. En outre, leur aménagement doit être réalisé avec des matériaux perméables et naturels. Enfin, les travaux effectués sur les constructions existantes implantées au droit des venelles, ainsi que les constructions nouvelles implantées à l'alignement de ces venelles ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, mitoyenneté, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), ordonnancement des autres constructions bordant la venelle....).

Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés à la fin du présent règlement.

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

1. Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.
 2. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les orientations d'aménagement et de programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :
 - toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales dans l'année qui suit l'arrachage;
 - si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
 3. Les **arbres et alignements d'arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire ou choisi dans la palette végétale locale devra être replanté au même emplacement pour les alignements ou à proximité immédiate pour les arbres isolés. Cette replantation devra être réalisée dans l'année qui suit l'arrachage.
 4. Les **terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques** (espaces verts, parcs, jardins et potagers) identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour :
 - les abris légers de moins de 15 m² de surface plancher et dans une limite de 2,5 m de hauteur au faîtage ;
 - les travaux d'entretien des constructions existantes ;Leur modification est admise à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc).
- En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire ou choisi dans la palette végétale locale devra être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.
5. Les **espaces boisés** sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations d'essences locales, dans l'année qui suit l'arrachage.

3. CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Les bâtiments agricole repérés aux documents graphiques du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux destinations et sous destinations visées aux articles 1 et 2 des dispositions spécifiques à chaque zone au sein de laquelle ils sont implantées.

4. ZONES INONDABLES

Les dispositions relatives aux zones inondables prévalent sur les autres dispositions du règlement de PLU.

Par contre, les dispositions spécifiques à chaque zone continuent de s'appliquer sur la zone inondable dès lors que celle-ci ne les a pas réglementées. Idem en ce qui concerne la réglementation des zones humides.

Les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones Inondables Sèvre Niortaise et Marais Poitevin et ont été reportées sur le plan de zonage par un tramage particulier.

Dans les zones inondables, sont seulement autorisées:

Dans toutes les zones du PLU :

- La reconstruction après sinistre pour les habitations légalement autorisées et si l'objet du sinistre n'est pas lié à l'inondation ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changement de destination destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation; nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination, aménagements nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination, destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation
- Les aménagements, installations, travaux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée.
- Les clôtures lorsqu'elles permettent le libre écoulement des eaux
- Les piscines balisées et clôturées

De plus, dans les zones A et N du PLU :

- Les constructions, aménagements, travaux, changement de destination destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation; nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole.
- Les constructions nouvelles aux fins de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation d'une habitation existante
- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles constituent des constructions contigües à l'habitation existante dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'habitation existante et si les cotes du premier plancher atteignent 3,85 m NGF IGN69.
- Les constructions nouvelles non contigües à l'habitation existante sous réserve qu'elles ne constituent pas une nouvelle habitation, qu'elles soient édifiées en matériaux légers dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et si les côtes du premier plancher atteignent 3,85 m NGF IGN69.

De plus, dans les zones U du PLU :

- Les constructions nouvelles aux fins de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation d'un immeuble existant
- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles constituent des constructions contigües à la construction existante dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'habitation existante et si les cotes du premier plancher atteignent 3,85 m NGF IGN69.

- Les constructions nouvelles non contiguës à l'habitation existante sous réserve qu'elles ne constituent pas une nouvelle habitation, qu'elles soient édifiées en matériaux légers dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et si les côtes du premier plancher atteignent 3,85 m NGF IGN69.

5. ZONES HUMIDES

Les dispositions relatives aux zones humides s'ajoutent aux dispositions spécifiques à chaque zone du règlement de PLU.

Conformément à l'orientation 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne, « *les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme* ».

Les **zones humides** font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique.

Dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les fosses nécessaires à l'activité agricole à compter du seuil du permis de construire.
- Les affouillements et exhaussements de sol à compter du seuil de la déclaration préalable sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée mais aussi lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

6. CLÔTURES

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

Titre II : Dispositions spécifiques à chaque zone

CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC

ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UA

La **zone UA** correspond aux principaux noyaux construits (le bourg, l'Anglée) qui regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

Même si cette mixité fonctionnelle a eu tendance à s'amenuiser, il est important de la maintenir et de l'encourager.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation de ce centre urbain et assurer une densification de ce tissu.
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur UA est un secteur repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Les démolitions sont soumises à **permis de démolir dans la zone UA**.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UA est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Zone inondable.
- Zone humide.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES****ARTICLE UA 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE UA 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les nouvelles ICPE si elles présentent des nuisances (bruit, odeur) incompatibles avec les destinations de la zone,
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes soumises à permis de construire,
- les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- les campings,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences démontables,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol soumis à permis de construire,
- les aires d'accueil des gens du voyage,

ARTICLE UA 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Les constructions, aménagements...issus de la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics" ne sont pas soumis aux articles 2 à 13. Elles restent toutefois soumises à l'article 8.

ARTICLE UA 4 : MIXITÉ DES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

Néant

ARTICLE UA 5 : RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE RDC ET LES ÉTAGES

Néant

ARTICLE UA 6 : MAJORATIONS DE VOLUME CONSTRUCTIBLE EN FONCTION DES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS OU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UA 7 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****1. HAUTEUR**

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

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

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques

Des implantations différentes sont possibles :

- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- lorsque des impératifs techniques le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant

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

Néant

ARTICLE UA 8: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. GENERALITES****1.1. Constructions nouvelles**

Intégration architecturale, urbaine et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

- > Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Les constructions nouvelles contiguës présentant une continuité architecturale avec le bâtiment ancien devront respecter les règles énoncées dans le paragraphe relatif aux façades et toitures. Par contre, une construction contiguë d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- > Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal. Elles sont interdites si elles sont visibles du domaine public.

1.2. Façades et toitures des constructions nouvelles

- > La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

1.3. Démolition des bâtiments anciens en pierre

- > La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti

1.4. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

- > Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.
- > Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduits, ni peintes afin de conserver leur aspect de surface.
- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurant et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- > Les toitures devront être couvertes de matériaux pérennes respectant les caractéristiques architecturales de la construction et l'époque de la construction.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Pour le choix de toute coloration (menuiseries, clôtures, enduits ...) se rapprocher des couleurs présentées au nuancier du CAUE85 « Bien construire en Sud Vendée » disponible sur le site du CAUE Vendée.

2. CLÔTURES

2.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Les murs en pierre existants

- > Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.
- > Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)
- > Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3. Les clôtures végétales

- > En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.4. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.
 - Pour s'aligner sur la hauteur de murs en pierres préexistants situés en bordure de voie sur l'unité foncière ou sur les parcelles mitoyennes, des murs en pierre de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

4. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il faudra également privilégier les essences peu allergisantes. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

5. INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE UA 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 11: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. *ELECTRICITE*

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE UA12: CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.
- > Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UB**ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UB**

La **zone UB** correspond aux principales extensions urbaines construites depuis environ 40 ans. Elle regroupe une urbanisation récente diffuse qui s'est développée sous forme d'extensions pavillonnaires déconnectées du tissu urbain existant ou sous forme d'extensions linéaires le long des voies.

Les bâtiments plus récents sont souvent implantés en milieu de parcelle, sans mitoyenneté et correspondent généralement à des maisons individuelles de type pavillonnaire.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, assurer une densification de ce tissu.
- favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UB est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES****ARTICLE UB 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique;

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE UB 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites

- Les nouvelles ICPE
- Les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes soumises à permis de construire
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à permis de construire
- Les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UB 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Les constructions, aménagements...issus de la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics" ne sont pas soumis aux articles 2 à 13.

ARTICLE UB 4 : MIXITÉ DES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

Néant

ARTICLE UB 5 : RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE RDC ET LES ÉTAGES

Néant

ARTICLE UB 6 : MAJORATIONS DE VOLUME CONSTRUCTIBLE EN FONCTION DES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS OU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UB 7 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****1. HAUTEUR**

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

Néant

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant

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

Néant

ARTICLE UB 8 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. GENERALITES****1.1. Constructions nouvelles**

Intégration architecturale, urbaine et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- > Les constructions nouvelles contigus ou non contigus devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

1.2. Façades et toitures

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

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

2. CLÔTURES

2.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Les murs en pierre existants

- > Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.
- > Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)
- > Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3. Les clôtures végétales

- > En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.4. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public
 - Pour s'aligner sur la hauteur de murs en pierres préexistants situés en bordure de voie sur l'unité foncière ou sur les parcelles mitoyennes, des murs en pierre de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m,
 - et/ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

4. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il faudra également privilégier les essences peu allergisantes. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

5. INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 70% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE UB 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB 11: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.

- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. ELECTRICITE, TELEPHONE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE UB 12 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

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

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ZONE UC**ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE UC**

La zone UC caractérise des espaces affectés à des équipements spécifiques d'intérêt général ou collectif.

Elle correspond sur la commune à un terrain vague lié à d'anciennes carrières et qui est mitoyen du lotissement du Cormier.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre l'implantation des ateliers municipaux ou de tout autre équipement public tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UC est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UC**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES****ARTICLE UC 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE UC 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Néant

ARTICLE UC 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Néant

ARTICLE UC 4 : MIXITÉ DES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

Néant

ARTICLE UC 5 : RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE RDC ET LES ÉTAGES

Néant

ARTICLE UC 6 : MAJORATIONS DE VOLUME CONSTRUCTIBLE EN FONCTION DES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS OU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UC 7 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****1. HAUTEUR**

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

Néant

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant

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

Néant

ARTICLE UC 8 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. GENERALITES****1.1. Constructions nouvelles**Intégration architecturale, urbaine et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- > Les constructions nouvelles contigus ou non contigus devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

1.2. Façades et toitures

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

2. CLÔTURES**2.1. Généralités**

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en moellons devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)
- > Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.2. Les clôtures végétales

- > En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.3. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public
 - Pour s'aligner sur la hauteur de murs en pierres préexistants situés en bordure de voie sur l'unité foncière ou sur les parcelles mitoyennes, des murs en pierre de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - et/ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

4. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il faudra également privilégier les essences peu allergisantes. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

5. INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 50% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE UC 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

EQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UC 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC 11: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. ELECTRICITE, TELEPHONE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE UC 12 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- > Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- les zones AU

ZONE AU**ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AU**

La **zone AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

Pour les éléments qui la concernent, la zone AU est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES****ARTICLE AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique;

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : bureau, centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les ICPE
- Les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes soumises à permis de construire
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à permis de construire
- les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 4 : MIXITÉ DES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

Néant

ARTICLE AU 5 : RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE RDC ET LES ÉTAGES

Néant

ARTICLE AU 6 : MAJORATIONS DE VOLUME CONSTRUCTIBLE EN FONCTION DES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS OU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE AU 7 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****1. HAUTEUR**

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES D'USAGE COLLECTIF

Néant

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant

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

Néant

ARTICLE AU 8 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. GENERALITES****1.1. Constructions nouvelles**Intégration architecturale, urbaine et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- > Les constructions nouvelles contigus ou non contigus devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

1.2. Façades et toitures

- > La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

2. CLÔTURES

2.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Les murs en moellons

- > Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.
- > Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en moellons devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)
- > Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3. Les clôtures végétales

- > En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.4. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public
 - Pour s'aligner sur la hauteur de murs en pierre préexistants situés en bordure de voie sur l'unité foncière ou sur les parcelles mitoyennes, des murs en pierre de hauteur différente peuvent être acceptés.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m.
 - et/ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

2.5. Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Néant

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

4. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il faudra également privilégier les essences peu allergisantes. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

5. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 70% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE AU 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m² de surface de plancher et plus.
- > Les opérations d'ensemble (ZAC, de permis d'aménager, de permis groupé) devront aménager sur les parties communes un minimum de 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.
Pour les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- > Excepté dans les secteurs de ZAC, de permis d'aménager, de permis groupé lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs) ;
 - 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée pour les bureaux.

EQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE AU 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 11: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. ELECTRICITE, TELEPHONE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE AU 12 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises par des dispositifs de collecte tels des noues aménagées, tranchées et voies drainantes.... Toutefois, si aucun dispositif de ce type n'est possible, des bassins de rétentions plus classiques peuvent être autorisés. Enfin, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un volume de rétention permettant de limiter le rejet pourra être imposé. peuvent alors être imposés. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière de l'espace privé (parcelle, lot...). Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales de la voie publique ou privée. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière de l'espace privé (parcelle, lot...). Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales de la voie publique ou privée. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la **zone A et son secteur An**.

ZONE A**ELEMENT INFORMATIF SUR LA ZONE A**

La **zone A** est à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux **écarts et hameaux** intégrés à la zone agricole.

Le **secteur An** qui correspond à la plaine calcaire (nord du bourg) est celle qui concilie impératifs environnementaux et pratiques agricoles. Elle est concernée par un site Natura 2000.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole
- Permettre le développement des activités agricoles dans le secteur An dans le respect des objectifs environnementaux.

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou a venir.
- Zone inondable.
- Zone humide.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES****ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

Pour la destination " habitation " : logement,

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;

ARTICLE A 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire, sauf en secteur An dans lequel elles sont autorisées
- les campings,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences démontables
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les constructions industrielles concourant à la production d'énergie et constitutives de parc photovoltaïque

ARTICLE A 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Dans la destination, équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont autorisées que les constructions nouvelles qui ne peuvent pas être implantée ailleurs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 4 : MIXITÉ DES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

Néant

ARTICLE A 5 : RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE RDC ET LES ÉTAGES

Néant

ARTICLE A 6 : MAJORATIONS DE VOLUME CONSTRUCTIBLE EN FONCTION DES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS OU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE A 7 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION****1. HAUTEUR**

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres. Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres, sauf pour les annexes à l'habitat, pour lesquelles la hauteur à l'égout maximale est fixée à 4.50 mètres et celle au faitage à 5.50 mètres.

Dans le secteur An, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

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

Néant

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La construction nouvelle à usage de siège d'exploitation agricole ou forestière n'est pas soumise à condition de distance.

Les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 30 mètres des bâtiments agricoles.

Les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 75 mètres des bâtiments agricoles sauf impossibilité technique.

Dans le secteur An, les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination exploitation agricole et forestière devront se situer à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles sauf impossibilité technique.

Les CUMA doivent s'implanter en priorité dans ou à proximité immédiate des sièges d'exploitation existants.

Les constructions nouvelles non contiguës à l'habitation devront être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

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

Les constructions nouvelles contiguës à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Les constructions nouvelles non contiguës à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Les constructions nouvelles relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourront pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur An, les constructions nouvelles relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourront pas dépasser 120 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 8: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

1.1. Constructions nouvelles

Intégration architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole doivent s'intégrer à l'environnement naturel de la zone rurale.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Les constructions nouvelles contiguës présentant une continuité architecturale avec le bâtiment ancien devront respecter les règles énoncées dans le paragraphe relatif aux façades et toitures. Par contre, une construction contiguë d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal. Elles sont interdites si elles sont visibles du domaine public.

1.2. Façades et toitures des constructions nouvelles

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

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

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

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

1.3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduits, ni peintes afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurant et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Les toitures devront être couvertes de matériaux pérennes respectant les caractéristiques architecturales de la construction et l'époque de la construction.

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

Pour le choix de toute coloration (menuiseries, clôtures, enduits ...) se rapprocher des couleurs présentées au nuancier du CAUE85 « Bien construire en Sud Vendée » disponible sur le site du CAUE Vendée.

2. CLÔTURES

2.1. Généralités

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

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

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

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

2.2. Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)

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

2.3. Les clôtures végétales

Les clôtures végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone urbaine ou à urbaniser.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.4. Composition et hauteurs

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

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

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

Pour s'aligner sur la hauteur de murs en pierres préexistants situés en bordure de voie sur l'unité foncière ou sur les parcelles mitoyennes, des murs en pierre de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,

- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec les murs mitoyens existants en pierres, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

4. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il faudra également privilégier les essences peu allergisantes. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

5. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 50% de leur surface. On considérera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE A 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 11: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

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

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE A 12: CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la **zone N et son secteur NI**

ZONE N**ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N**

La **zone N** accueille les espaces de la commune présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Il s'agit de la zone de marais (sud et est du bourg) situées en Natura 2000.

Les **secteurs NI** qui correspondent à des secteurs d'équipements publics « légers ».

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones,
- à maîtriser les constructions nouvelles contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N,

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Zone inondable.
- Zone humide.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES****ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Dans la zone N, les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

Pour la destination " habitation " : logement,

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs ;

Dans le secteur NI, les destinations et sous destinations autorisées sont :

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs , autres équipements recevant du public ;

ARTICLE N 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage de siège d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole
- les habitations légères de loisirs (sauf dans le secteur NI)
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire,
- les campings,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les constructions industrielles concourant à la production d'énergie et constitutives de parc photovoltaïque

ARTICLE N 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Dans la destination, équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont autorisées que les constructions nouvelles qui ne peuvent pas être implantée ailleurs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 4 : MIXITÉ DES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AU SEIN D'UNE CONSTRUCTION OU D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

Néant

ARTICLE N 5 : RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE RDC ET LES ÉTAGES

Néant

ARTICLE N 6 : MAJORATIONS DE VOLUME CONSTRUCTIBLE EN FONCTION DES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS OU DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 7: RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION**1. HAUTEUR**

Hauteur maximale : *Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.*

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres. Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres, sauf pour les annexes à l'habitat, pour lesquelles la hauteur à l'égout maximale est fixée à 4.50 mètres et celle au faitage à 5.50 mètres.

Dans le secteur NI, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

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

Néant

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles non contiguës relevant de la destination exploitation agricole et forestière devront se situer à moins de 30 mètres des bâtiments agricoles sauf impossibilité technique.

Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 30 mètres des bâtiments agricoles.

Les constructions nouvelles non contiguës à l'habitation devront se situer à moins de 20 mètres de celle-ci.

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

Les constructions nouvelles contiguës à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Les constructions nouvelles non contiguës à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Les constructions nouvelles relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourront pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur NI, les constructions nouvelles relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourront pas dépasser 60 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 8: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**1. GENERALITES****1.1. Constructions nouvelles**Intégration architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole doivent s'intégrer à l'environnement naturel de la zone rurale.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Les constructions nouvelles contiguës présentant une continuité architecturale avec le bâtiment ancien devront respecter les règles énoncées dans le paragraphe relatif aux façades et toitures. Par contre, une construction contiguë d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal. Elles sont interdites si elles sont visibles du domaine public.

1.2. Façades et toitures des constructions nouvelles

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

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

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

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

1.3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduits, ni peintes afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurant et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Les toitures devront être couvertes de matériaux pérennes respectant les caractéristiques architecturales de la construction et l'époque de la construction.

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

Pour le choix de toute coloration (menuiseries, clôtures, enduits ...) se rapprocher des couleurs présentées au nuancier du CAUE85 « Bien construire en Sud Vendée » disponible sur le site du CAUE Vendée.

2. CLOTURES

2.1. Généralités

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

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

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

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

2.2. Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en moellons devra se faire en harmonie avec le mur existant (pierres, grilles en fer forgé, etc...)

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

2.3. Les clôtures végétales

Les clôtures végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone urbaine ou à urbaniser.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.4. Composition et hauteurs

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

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

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

Pour s'aligner sur la hauteur de murs en pierres préexistants situés en bordure de voie sur l'unité foncière ou sur les parcelles mitoyennes, des murs en pierre de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec les murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

3. HAIES, BOISEMENTS, RIPISILVES

Les **haies** d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales dans l'année qui suit l'arrachage;

Les **espaces boisés** d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être compensée par des plantations d'essences locales dans l'année qui suit l'arrachage.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

5. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

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

> Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il faudra également privilégier les essences peu allergisantes. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

6. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 70% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE N 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 11: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE N 12: CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Titre III : Annexes au règlement

RECAPITULATIF REGLEMENTAIRE DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE N ET A

II A	An(plaine)	N(marais)
Agriculteurs	Nouvelles habitations (cœur exploitation ou 30 mètres) autorisées	Nouvelles habitations (cœur ou 30 mètres)
	Siège d'exploitation nouveau autorisé	Nouveau sièges d'exploitation interdits
	Nouveaux bâtiments agricoles autorisés (75 m des bâtiments agricoles sauf impossibilité technique)	Nouveaux bâtiments agricoles autorisés (50 m des <u>bat agri</u> <u>sf imposs tech</u>)
Tiers	Constructions nouvelles contigües (30% emprise) autorisées	Constructions nouvelles contigües (30% emprise) autorisées
	Constructions nouvelles non contigües (30 m ² et distance 20 m) autorisées	Constructions nouvelles non contigües (30 m ² et distance 20 m) autorisées

LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine protégés sont repérés au plan de zonage par les symboles suivants :

- **Eléments paysagers et immeubles remarquables**



Venelles

A l'échelle de la Commune



Zoom sur le bourg



Détail	Ref_Cad
Logis	AC0069
Poste de douane	AC0109
Moulin	ZW0245
Puit	Domaine Public
Puit	DP
Souterrain	AC0059
Puit	DP
Puit	AC0204
Puit	AC0069
Calvaire	ZX0044
Moulin	ZW0294
Puit	ZW0297
Calvaire	ZW0289
Puit	ZK0224
Eglise	AC0033
Calvaire	ZW0047
Four à pain	AC0159
Pont en pierre	DP
Dépendances du château	AC0239
Cale à bateau en pierres	DP
Passerelle en bois	ZI0291

LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine qu'ils soient liés aux paysages, à la géologie ou à un rôle écologique (boisement, terrains cultivés à protéger, haies et arbres remarquables,...) sont repérés au plan de zonage par les symboles suivants :

Cartographie des arbres remarquables



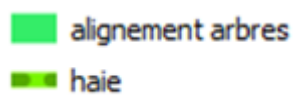
Arbre à protéger	Ref_Cad
arbre	AB0088
arbre	ZW0209
arbre	ZW0206
arbre	ZW0206
arbre	ZW0252
arbre	ZW0252
arbre	ZW0252
arbre	0C0046
arbre	ZV0030
arbre	ZM0048
arbre	AC0078
arbre	AC0093
arbre	AC0093
arbre	AC0137

Cartographie des boisements et terrains cultivés à protéger (l'Anglée)



- Boisement à protéger
- Terrains cultivés à protéger
- Arbres remarquables
- Haies remarquables

Cartographie des linéaires de haies, arbres à protéger.





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

Néant