



Plan Local d'Urbanisme des Magnils-Reigniers

Règlement écrit

*Version pour approbation en conseil communautaire le
24/02/2022*



Sommaire

INTRODUCTION	5
CHAMP D'APPLICATION	5
PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
STRUCTURE DU RÈGLEMENT	8
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.....	10
INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	20
LEXIQUE	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES	29
CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	30
CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ...	34
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES	43
CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	44
CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ...	47
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	54
CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ...	57
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	64
CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	65
CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ...	67
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	71

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 73

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 74

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ... 75

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 78

INTRODUCTION

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des Magnils-Reigniers. Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles R.111-3, R.111-5 à R111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.
- Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

- S'ajoutent aux règles du PLU, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...
- Concernant les lotissements, le présent règlement rappelle les dispositions prévues par le code de l'Urbanisme notamment aux articles L.442-1 à L.442-14.
- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article R.421-26 du code de l'Urbanisme et les délibérations du conseil municipal.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme selon les délibérations du conseil municipal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 familles de zones distinctes :

Les zones Urbaines (U) désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes (Ua et Ub) et en zones urbaines spécialisées (Ue et Ui).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet des titres II et III du présent règlement.

Les zones à Urbaniser (AU) sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones Agricoles (A) : certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A : les extensions limitées des constructions à vocation habitation existantes, les annexes aux habitations, les installations, aménagements et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

Les zones Naturelles (N) : peuvent être classées en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où peuvent être autorisés (STECAL) :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre VI du présent règlement.

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLU. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N), ainsi que leur division, symbolisée par une seconde lettre minuscule (ex : Ua ou Np).

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article R.151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Pour les titres II à VI, les règles sont organisées en 9 articles pour chacune des zones :

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 - Hauteur maximale des constructions

Article 7 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 8 - Emprise au sol, espaces libres et plantations

Article 9 – Stationnement

Chapitre III : Équipements et Réseaux

Se référer au TITRE I « Règles générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.



Titre I

Dispositions générales

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Périmètres soumis aux orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Les destinations et sous-destinations

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone, le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLU, non compatibles avec la vocation de la zone, sont autorisés sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles ;
- de ne pas aggraver ou entraîner d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
- que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain, agricole ou naturel et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dans une limite de 10 années, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les types d'occupation et d'usage du sol du présent règlement sont basés sur l'article R.151-27 du code de l'Urbanisme qui définit cinq destinations et vingt sous-destinations comme suit :

- **« Exploitation agricole et forestière qui comprend les deux sous-destinations suivantes :**
 - **« Exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - **« Exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Habitation qui comprend les deux sous-destinations suivantes :**

- **Logement** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Commerce et activité de service qui comprend les six sous-destinations suivantes :**
 - **Artisanat et commerce de détail** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - **Restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle.
 - **Commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - **Hébergement hôtelier et touristique** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
 - **Cinéma** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics qui comprend les six sous-destinations suivantes :**
 - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - **Salles d'art et de spectacles** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - **Equipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **Autres équipements recevant du public** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui comprend les quatre sous-destinations suivantes :**
 - **Industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **Entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - **Bureau** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **Centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ».

Adaptation mineure

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Les aires de stationnement réalisées pour des constructions en zone U et AU ne pourront être reportées au sein des zones A et N.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300 m de l'opération, dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les obligations définies peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L.151-30 à L.151-37 du code de l'Urbanisme sont remplies (obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitations ou de changement de destination. Un nombre de places pourra néanmoins être imposé au regard du projet.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure **fournie par le pétitionnaire** sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés à réaliser :

Dans les zones Ub et Uh et l'ensemble des zones agricoles et naturelles :

- **2 place de stationnement par logement :**
 - sur son terrain d'assiette ;
- **pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :**
 - des besoins des salariés et des visiteurs ;
 - de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dans l'ensemble des zones urbaines spécifiques :

- **le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :**
 - des besoins des salariés et des visiteurs ;
 - de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Sur l'ensemble du territoire de la commune, l'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, est interdit, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pour les deux-roues non motorisés, des places de stationnement doivent être réalisées :

- pour l'habitat collectif et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception des constructions à usage de stockage ou liée à la gestion de flux de biens marchands (logistique).

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, les dispositions de la loi ENE s'appliquent :

Pour toutes constructions répondant à une des destinations ou sous destinations ci-dessous et pour toute construction nouvelle, extension d'une construction existante, changement de destination ou transformation du bâti existant, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'habitat collectif)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement.
Bureaux	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.
Industrie	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.

Voirie et accès

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en particulier sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès réalisés pour des constructions en zone U et AU ne pourront être reportés au sein des zones A et N.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Voirie

L'aménagement de voie du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements dédiés aux liaisons douces, à la lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule d'opérer un demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement du service de gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les marges de recul

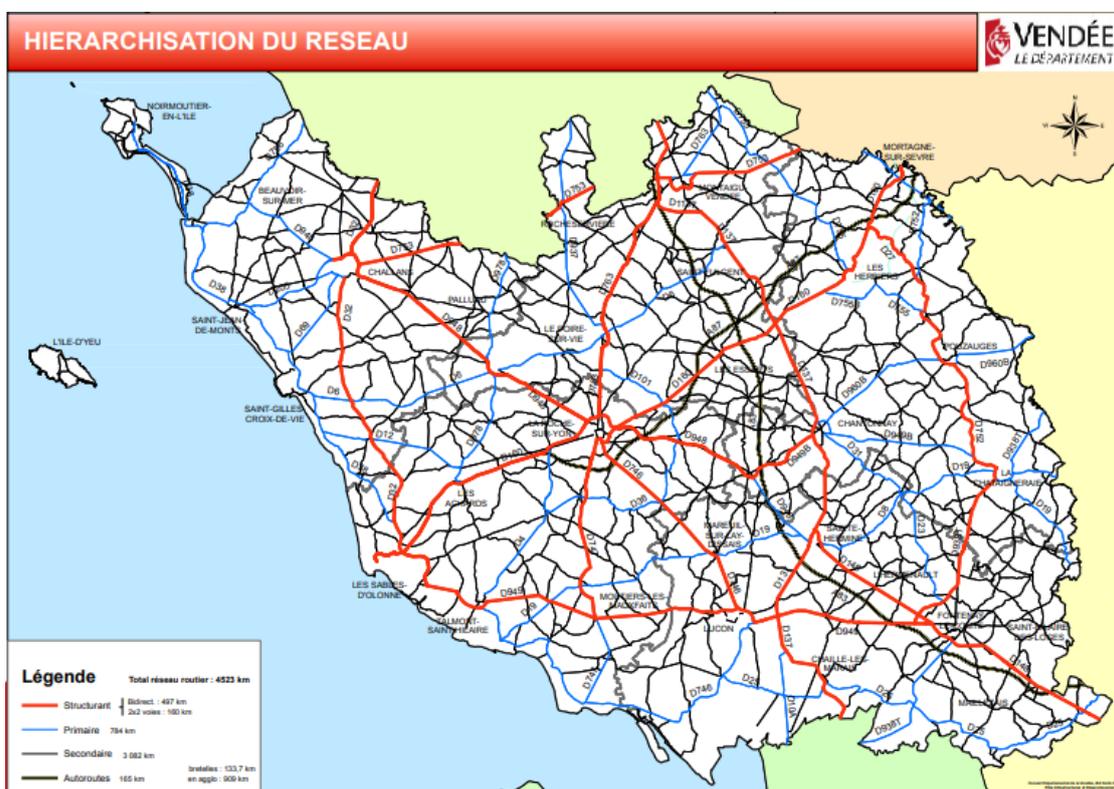
Pour les opérations nouvellement créées dont l'accès se ferait sur les voies ci-après mentionnées, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur.

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Extrait du schéma départemental de voirie 2019

ZONES		Route à grande circulation	Réseau structurant	Réseau primaire	Réseau secondaire
ZONES URBAINES	U	Référence L 111-6 du code de l'urbanisme ⁽¹⁾	Alignement ou 5 m de la limite du DPR		
ZONES À URBANISER à court ou long terme	AU		35 m	15 m	15 m
ZONE NATURELLE	N		35 m	15 m / alignement (1)	15 m / alignement (1)
ZONE AGRICOLE	A		35 m	15 m	15 m

La RD 949 est classée en tant que voirie structurante. Le reste du réseau communal départemental est considéré en tant que réseau secondaire.



Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul.

Les réseaux

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence ou dans l'attente de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les installations d'assainissement non collectif réalisées pour des constructions en zone U et AU ne pourront être reportées au sein des zones A et N, sauf impossibilité technique liée à l'aptitude des sols ou à la configuration du terrain.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales, pour les usages avec lesquels elle est compatible, est recommandée dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, ...)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Toute construction nouvelles à destination de logement doit faire l'objet d'un pré-raccordement à la fibre visant à accélérer le raccordement final des utilisateurs.

Déchets

Lors de travaux de démolition ou réhabilitation significative de bâtiments, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de ces travaux (art. L.111-10-4 du Code de Construction et de l'Habitation).

Qualité des matériaux

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction biosourcés sera privilégié.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé ainsi que leur esthétique. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser ni sur le domaine public, ni chez un tiers.

Dispositions énergétiques

▪ Performances énergétiques :

La conception des projets de construction privilégiée respectera les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales ;
- L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié ;
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30 m. Ces dernières sont permises sous réserve :
 - o d'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
 - o du respect des normes en matière de circulation PMR ;
 - o débord sur le domaine public.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

▪ Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables :

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations d'aérothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère.

La gestion des risques

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

- **Risque inondation :**

Le territoire des Magnils-Reigniers est concerné par les risques d'inondations liés à l'éventuel débordement d'un des cours d'eau le traversant.

Aussi la commune est couverte par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Lay aval ainsi que par un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Lay aval.

Les atlas des zones inondables (AZI) sont représentés à titre d'information sur un plan en annexe du PLU.

- **Risque mouvement de terrain**

Les risques de mouvement de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (faiblement exposés). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

- **Aléa retrait/gonflement des argiles :**

Toute la commune est confrontée à ce risque. Il est recommandé dans la zone d'aléa moyen, de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

- **Risque sismique :**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. La commune est située en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente donc un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement urbain. Le dimensionnement des bâtiments neufs ou les travaux sur des bâtiments anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismiques (voir ci-dessous).

Catégories d'importance des bâtiments :

Catégorie I : Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.

Catégorie II : habitats collectifs, bureaux, locaux commerciaux, parking public... et habitations individuelles.

Catégorie III : bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie...

Catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable...

Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

PS-MI (pour les habitations individuelles) : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et

bâtiments assimilés » sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

- **Risque Radon :**

Toute la commune est concernée par un risque « radon » de catégorie 1 soit faible.

- **Nuisances sonores :**

Sur le territoire, plusieurs axes routiers génèrent des secteurs exposés aux nuisances sonores :

- RD 949 de catégorie 3 - 100m ;
- La rue des Sables de catégorie 3 et 4.

INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



Les boisements à protéger : Repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme, les boisements protégés sont à préserver au regard de leurs qualités paysagères ou écologiques. Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'entité boisée repérée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès. En cas d'autorisation, des mesures de compensation pourront être exigées.

Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes :

- les haies pouvant mettre en danger des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 10 mètres d'arrachage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.
- Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.



Le patrimoine bâti, les murets d'intérêt patrimonial et le patrimoine ponctuel à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements, surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...



Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.



Les périmètres de centralité commerciale définis au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme. Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, quelle que soit leur surface, pourront s'implanter dans le périmètre de centralité commerciale.

Néanmoins, ce périmètre de centralité commerciale sera défini comme le seul espace d'implantation de ces constructions, installations et changement de destination. En dehors du périmètre de centralité les constructions, installation et changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont pas admises.

Les périmètres de centralité commerciale comprennent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'équipement commercial et artisanal** au titre de l'article L.151-7 du code de l'Urbanisme.



Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme : les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement). Ils sont reportés en annexe du PLU. La liste des emplacements réservés est annexée au présent règlement.



Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme : les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables dans la zone. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.



Les zones humides repérées au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements,

exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits.

Toutefois, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLU ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

A titre d'information, la Zone Humide d'importance majeure du Marais Poitevin est présente sur le document graphique.

LEXIQUE

A

Abri de jardin : construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès principal : entrée sur le terrain d'assiette du projet la plus fréquemment utilisée par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Accès secondaire : entrée sur le terrain d'assiette du projet utilisée de façon exceptionnelle et d'envergure inférieure à l'accès principal par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Activité primaire : regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (agriculture, pêche, forêts, mines, gisements).

Activité secondaire : regroupe les entreprises qui ont pour activité principale la transformation de la matière première issue du secteur primaire (ex : industrie agroalimentaire).

Activité tertiaire : regroupe les secteurs d'activités qui n'appartiennent pas aux deux autres secteurs, leur activité principale est la production de services (ex : enseignement, avocat...).

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture-terrasse et qui constitue des rebords (garde-corps non compris).

Alignement : correspond à la délimitation par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Annexe : correspond à une construction secondaire :

- dont l'emprise au sol est inférieure à celle du bâtiment principal ;
- qui apporte un complément aux fonctionnalités de celui-ci ;
- non contiguë à une construction existante ;
- Une piscine non accolée est considérée comme une annexe.

Artifice de liaison : n'est pas une construction mais une installation comportant une toiture ajourée et / ou au maximum un mur. A titre d'exemple, une pergola et une arche sont des artifices de liaison.

Attique : dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait des façades.

C

Claire-voie : dispositif de clôture ajouré, qui présente des vides. Les gabions ne sont pas compris comme des dispositifs ajourés.

Contigu : est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës). Ne sont pas considérées comme contiguës, deux constructions reliées par un artifice de liaison.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La construction principale donne la destination.

Construction voisine : construction située soit de manière contigüe, soit sur le terrain jouxtant celui de la construction.

Clôture : sert à enclore un espace, fermer un passage.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au terrain d'assiette du projet.

En limites de voies, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au niveau de l'emprise publique.

D

Débord de toit : partie de la toiture, qui dépasse de la façade d'une construction inférieure ou égale à 30 cm.

Défrichement : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Densité : mesure qui correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette sur lequel ils sont construits.

La densité brute minimale se calcule en comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics en lien avec le projet. La densité sera calculée à l'entier inférieur.

Division en drapeau ou en second rideau : division d'un terrain aboutissant à la création d'un lot au fond du terrain qui présente un accès assez long et étroit à la voie publique ou privée qui le dessert, l'ensemble se rapprochant de la forme du drapeau.

A l'issue d'une division en drapeau, on distingue les parcelles selon leur situation par rapport à la voie publique :

- parcelle de premier rideau : parcelle située en façade sur rue ;
- parcelle de second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre parcelle et n'ayant qu'un contact limité avec la voie publique (correspondant généralement à l'accès de la parcelle).

E

Emprise au sol : projection verticale des volumes de la construction, débords et surplombs inclus (ex : balcon). Toutefois, sont exclus : les ornements et les marquises, ainsi que les débords de toiture jusqu'à 30 cm inclus lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Au-delà de 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, les terrasses et les margelles des piscines génèrent de l'emprise au sol.

Espace perméable : superficie du terrain qui se laisse traverser par un fluide. Ces surfaces absorbantes peuvent être végétales et/ou minérales.

Extension : agrandissement contigu à la construction existante, horizontal ou vertical (surélévation, excavation ou agrandissement) présentant des dimensions inférieures.

Une construction reliée par un passage couvert entre deux bâtiments sera considérée comme une annexe, et non comme une extension, si ce passage se révèle être un artifice de liaison.

F

Faîtage : point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).

Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

H

Habitations Légères de Loisirs (HLL) : habitations démontables ou transportables, occupées de manière saisonnière ou temporaire à usage de loisirs. Elles peuvent s'implanter dans les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et certains terrains de camping. À défaut de s'implanter dans un de ces lieux prévus, les HLL relèvent du droit commun des constructions conformément à l'article R. 111-40 du CU, et ne bénéficient plus de leur régime d'autorisation spécifique. A noter que les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Hauteur : la hauteur d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hôtellerie de plein air : comprend à la fois les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles.

I

Implantation : disposition d'une construction sur un terrain par rapport à ses limites. Les règles d'implantation s'appliquent à toute construction.

Impossibilité technique : cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité de réalisation des constructions au regard des règles énoncées : occupation du sol incompatible avec la construction, difficultés techniques en lien avec les réseaux ...

Installation technique : une installation est un ouvrage fixe de dimension réduite dans lequel l'homme ne peut pas vivre ou exercer une activité. Il s'agit notamment des installations techniques de type chaufferie, éolienne, canalisation, garde-corps...

L

Limite séparative : limite entre le terrain d'assiette du projet et le ou les terrains voisins contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée. On appliquera l'article 4 dédié aux implantations en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex : espace vert).

Limite de voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée : limite entre le terrain d'assiette de la construction, et les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les parkings, les fossés et talus la bordant.

On appliquera l'article 4 dédié aux implantations en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex : espace vert).

Local accessoire : localisé sur une même unité foncière et indissociable du fonctionnement de la construction principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment (exemple : atelier d'un artisan situé dans son habitation).

Il peut :

- faire partie intégrante de la construction principale ;
- constituer une annexe ou une extension ;
- Son emprise au sol maximale est de l'ordre de 20 % par rapport à l'emprise au sol de la construction principale.

Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Logement de fonction : construction à usage d'habitation qui est liée et nécessaire à une activité. Les logements de fonction sont réputés avoir la même destination et sous-destination que l'activité.

Logement social : logement, d'initiative publique ou privée, destiné à des publics aux faibles revenus. Un logement social peut être :

- financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou en Prêt Locatif Social (PLS) (bailleurs sociaux) ;
- faire l'objet d'un conventionnement ANAH (bailleurs privés) ;
- être issu d'une opération agréée par l'Etat éligible aux financements Prêt Social Location-Accession » (PSLA) (comptabilisé comme logement social pendant 10 ans).

M

Matériaux de fortune : matériaux non qualitatifs d'un point de vue paysager et/ou non durables dans le temps, telles que la tôle ondulée, les bâches...

O

Opération d'aménagement d'ensemble : est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupés valant division ou permis d'aménager.

R

Recul : distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de l'alignement.

Réhabilitation : rénovation ou transformation d'un bâtiment sans démolition totale (exemple : division d'un logement en plusieurs...).

Résidence Mobile de Loisirs (RML) : véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs pouvant être déplacés par traction mais que le code de la route interdit à la

circulation. A noter qu'ils se distinguent des caravanes qui conservent en permanence des moyens de mobilité. Les RML ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent de ces utilisateurs : résidence facilement et rapidement démontable, occupée au moins 8 mois par an, sans fondation et disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs. Elle peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Retrait : distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Revêtement perméable : matériaux ou aménagement qui permettent aux sols de drainer l'eau de pluie. L'objectif de ces revêtements est de permettre une infiltration des eaux de pluie en direct et de réduire le phénomène de ruissellement.

Ruine : bâtiment partiellement écroulé. Est considérée comme ruine une construction sans toiture et avec 3 murs ou moins.

S

Saillie : désigne un élément d'architecture qui dépasse de la façade d'un bâtiment.

Soutènement : un mur de soutènement a strictement pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux parcelles contiguës n'est pas de même niveau. Il ne constitue pas une clôture, la règle de hauteur de l'article 6 ne s'applique donc pas.

T

Terrasse : plate-forme aménagée d'une construction externe d'un bâtiment (maison, immeuble...). Les terrasses dont la surélévation est supérieure à 0,40 mètre génèrent de l'emprise au sol.

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la construction qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur.

Travaux de mises aux normes : travaux qui sont rendus nécessaires afin de rendre l'immeuble conforme aux lois et règlements applicables.

U

Unité foncière : est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.



Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

Art R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines mixtes sont composées des centres-bourgs et de leurs extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles avec cette vocation.

Se distingue :

- **La zone Ua** est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement. Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs, activités non nuisantes).
- **La zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.
- **La zone Uh**, correspondant à l'entité urbaine "les Cordes", marquée par une urbanisation linéaire. Cet espace est composé de bâti relativement ancien et d'habitat pavillonnaire récent, à l'implantation hétéroclite. Le règlement de cette zone se veut approprié à cette particularité. Aussi, l'implantation en second rideau est proscrite au sein de cette zone, une bande de constructibilité de 50 mètres de part et d'autre des voies est instaurée pour les constructions principales au sein de la zone Uh.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article U mixte 1 : destination et sous-destinations

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;
- dans le cas de fouilles archéologiques, de restauration du milieu naturel.

Pour rappel les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur les zones humides, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien ou la préservation de ces milieux.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Tableau des destinations et sous-destinations admises :

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans les dispositions générales du règlement et de manière détaillée en annexe du règlement du PLU.

Occupation du sol interdite	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V
-----------------------------	---	--------------------------	---	--	---

	Zone Ua	Zone Ub Zone Uh
HABITATION		
Logement	V	V
En zones Ub et Uh : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale est interdite. 		
Hébergement	V	V

	Zone Ua	Zone Ub Zone Uh
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V	V
En zones Ua, Ub et Uh : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions, installations à destination de commerces et activités de services, ainsi que leur changement de destination sont autorisés sous réserve d'être situés dans un périmètre de centralité commerciale. En zones Ub et Uh : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées. 		
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
<p>En zones Ua, Ub et Uh :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que leur changement de destination sont autorisés sous réserve d'être situés dans un périmètre de centralité commerciale. <p>En zones Ub et Uh :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seules les extensions des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. 		
Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	V	V

	Zone Ua	Zone Ub Zone Uh
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V

	Zone Ua	Zone Ub Zone Uh
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V	V
En zones Ua, Ub et Uh : <ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. 		
Entrepôt	V	V
En zones Ua, Ub et Uh : <ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. 		
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V

	Zone Ua	Zone Ub Zone Uh
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

Article U mixte 2 : mixite sociale et fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article U mixte 3 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

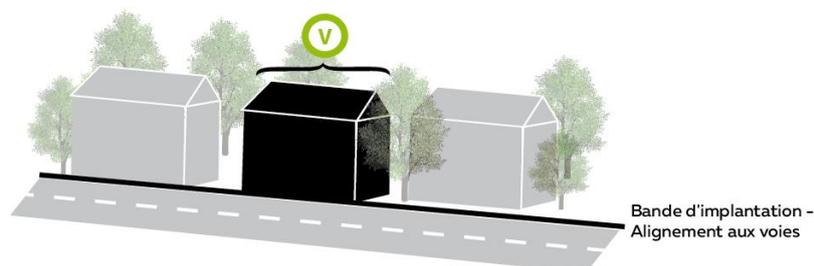
Règle générale

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

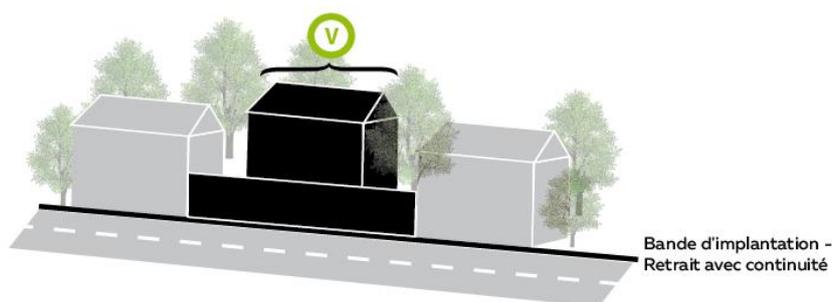
Il est possible de déroger aux règles générales d'implantation ci-dessous dès lors qu'il s'agit d'ajouter un dispositif d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à la condition de respecter une épaisseur de 30 cm maximum et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

En zone Ua, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,



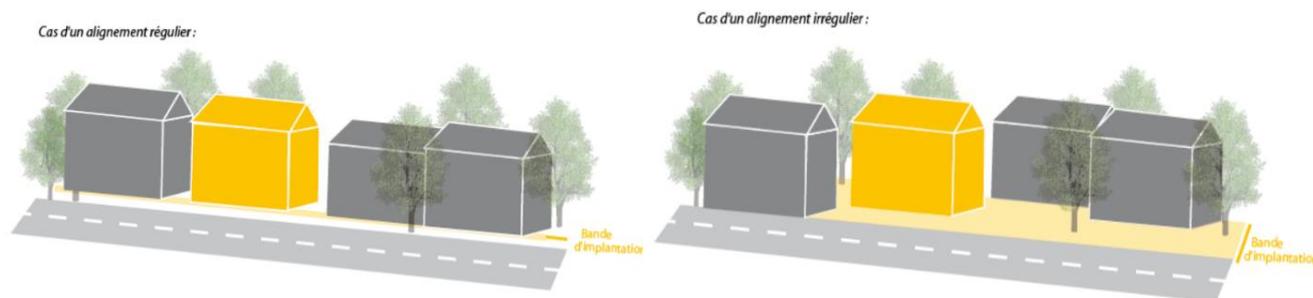
- Soit en retrait ou partiellement à l'alignement, seulement dans le cas de construction à destination d'habitation, si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par des éléments de type mur, porche et/ou portail, une annexe et/ou une extension.



Source : CITADIA

En zone Ub, les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

- à au moins 5 m en retrait des voies départementales ;
- à l'alignement des constructions riveraines pour les autres voies publiques.



Source : CITADIA

En zone Uh, les constructions nouvelles doivent être édifiées en reprenant les indications portées aux documents graphiques du présent PLU. Les constructions principales, desservies par la rue des Cordes et par la voie départementale n° 2949 doivent être implantées :

- dans une bande de 50 m de profondeur maximale mesurée à partir de la limite de l'emprise publique ;
- à au moins 5 m en retrait des voies publiques.

Les annexes peuvent être admises dans une bande de 70 m maximale de profondeur mesurée par rapport à la voie publique. Elles doivent être implantées de telle manière qu'elles ne réduisent pas davantage la marge de recul existante par rapport à la voie publique.

Dans le cas d'une construction riveraine jouxtant la limite séparative du terrain d'assiette concerné par le projet de construction d'annexe, la marge de recul à considérer pourra être celle de la construction voisine.

Dispositions particulières

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul vis-à-vis des voies ou places publiques ;
- pour des raisons de sécurité publique ;
- pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies départementales, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ;
- pour l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul. Ils pourront être autorisés, toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U mixte 4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural et d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Les annexes à la construction principale devront s'implanter en cohérence avec le bâti existant présent sur la parcelle ou les parcelles voisines.

Sur l'ensemble des zones, les constructions doivent être édifiées soit :

- **à l'alignement sur les limites séparatives ;**
- **en retrait**, à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

En zone Ua, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pas aux équipements publics,
- aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- aux constructions et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U mixte 5 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

En zone Uh, une distance au moins égale à 10 m peut être imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

Article U mixte 6 : hauteur maximale des constructions

Règle générale

Dans l'ensemble de la zone urbaine mixte, le gabarit des nouvelles constructions à destination d'habitation (principales, extensions et annexes), notamment dans le cas de constructions en second rideau, doit :

- s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes,
- respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle).

est fixée comme suit :

	Niveau de construction	Egout de toiture / acrotère
Ua	R+1	R+1 soit 6 m
Ub	R+1 soit 9 m	R+1 soit 6 m
Uh	R+1	R+1 soit 6 m

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- aux annexes, la hauteur maximale ne peut excéder au droit des limites 4,5 m au faîtage et 3 m à l'égout de toiture ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ;
- aux ouvrages techniques de grand élanement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

En zone Ub et Uh :

- La hauteur au faîtage des constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 7 m ;
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder au droit des limites 4,5 m maximum au faîtage et 3 m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4,5 m ;
- Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Article U mixte 7 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial repéré au plan de zonage devront être compatibles avec les règles édictées dans les dispositions générales (page 20 du présent document).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des bâtiments est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50° lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, ainsi que pour les vérandas. Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction. Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Façade

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardin sont interdits.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale, sauf pour celles qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique (garages) et dans le prolongement de la construction principale ;
- que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière de la construction principale.

Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés, ...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Clôture

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-2 g) et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. Les clôtures en éléments préfabriqués (plaques de béton ou de ciment), en parpaings non enduits sont interdites.

Autant que possible, les clôtures devront être perméables pour favoriser le déplacement des espèces.

De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises. Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

En limite de voie et emprise publique

Les clôtures sur rue seront composées de murs et devront respecter le caractère d'ensemble du secteur.

- **En zone Ua** sont admis les murs (pierres, moellons, parpaings enduits). La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), excepté pour les piliers d'entrée de propriété.
- **En zone Ub et Uh** sont admis :

- les murs (en pierres, moellons ou parpaings enduits). La hauteur maximale est fixée à 1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), excepté pour les piliers d'entrée de propriété ;
- le grillage doublé ou non de haie végétale entretenue. La hauteur maximale est fixée à 1,5 m ;
- le mur bahut de 0,6 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale est fixée à 1,5 m ;
- le grillage rigide (occultant ou non). La hauteur maximale est fixée à 2 m.

En limite séparative

Les clôtures devront être composées soit :

- d'un grillage doublé ou non de haie vive entretenue ;
- d'un mur en moellons apparents, en pierres ou en parpaings enduits ;
- d'un mur bahut et plaque béton de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'une haie végétale.

La hauteur maximale de tous les types de clôture est fixée à 2 m.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admis ou à l'inverse interdits, peuvent être précisés.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Article U mixte 8 : emprise au sol, espaces libres et plantations

En zone Ua :

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences peu allergisantes seront à privilégier.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

Pour toute parcelle de plus de 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces verts.

En zone Ub : Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain concerné par le projet d'aménagement d'ensemble peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs à dominante végétale (pouvant comprendre cheminements piétonniers et/ou cyclables, aires de jeux, espaces verts, noues et bassins de rétention paysagers...) et l'aménagement d'espaces libres.

En zone Uh : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Article U mixte 9 : stationnement

Se référer aux dispositions générales

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se référer aux dispositions générales



Titre III

Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Art R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines spécifiques sont composées des secteurs à dominante économique, commerciale ou dédiés aux équipements publics.

Se distingue :

La zone Ul est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et tertiaire susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article U spécifique 1 : destination et sous-destinations

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années.

Les dépôts de matériaux, sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques, sont autorisés.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;
- dans le cas de fouilles archéologiques, de restauration du milieu naturel.

Pour rappel les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur les zones humides, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien ou la préservation de ces milieux.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Tableau des destinations et sous-destinations admises :

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans les dispositions générales du règlement et de manière détaillée en annexe du règlement du PLU.

Occupation du sol interdite	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V
-----------------------------	---	--------------------------	---	--	---

	Zone UI	Zone Ue
HABITATION		
Logement	V	V
En zones UI et Ue : <ul style="list-style-type: none"> Les logements de fonction et loges de gardien indispensables au bon fonctionnement des activités répondant à la destination première de la zone. 		
Hébergement	X	X

	Zone UI	Zone Ue
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V
En zones Ue : <ul style="list-style-type: none"> Seules les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées. 		
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V
En zone Ue : <ul style="list-style-type: none"> Seules les extensions des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. 		

Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X

	Zone UI	Zone Ue
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X

	Zone UI	Zone Ue
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	V
Entrepôt	X	V
Bureau	V	V
En zone UI : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les bureaux indispensables au bon fonctionnement des activités répondant à la destination première de la zone. 		

Centre de congrès et d'exposition	V	X
-----------------------------------	---	---

	Zone UI	Zone Ue
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitation agricoles	X	X
Exploitations forestières	X	X

Article U spécifique 2 : mixite sociale et fonctionnelle

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article U spécifique 3 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et l'emprise publique

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Dispositions particulières

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises :

- pour des raisons de sécurité publique ;
- pour des raisons de fonctionnement d'un ouvrage public ;
- pour les établissements soumis à une réglementation spécifique (cf. installations classées) ;
- Pour les constructions et installations ou les extensions des constructions le long de la RD 2949. Un retrait d'au moins 10m est demandé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article U spécifique 4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Dans l'intégralité de la zone U spécifique, les constructions principales peuvent être édifiées en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu.

Les annexes à la construction principale devront s'implanter en cohérence avec le bâti existant présent sur la parcelle ou les parcelles voisines.

En zone UI, les constructions peuvent être édifiées en retrait sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites latérales ne doit pas être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises :

- pour des raisons de sécurité publique ;
- pour des raisons de fonctionnement d'un ouvrage publique ;
- pour les établissements soumis à une réglementation spécifique (cf. installations classées).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article U spécifique 5 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité, notamment lorsqu'au moins un des bâtiments est considéré comme établissement recevant du public.

Article U spécifique 6 : hauteur maximale des constructions

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions. Toutefois leur volume s'intégrera avec celui des constructions voisines préexistantes.

Une hauteur maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, il sera autorisé une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder au droit des limites 4,5 m au faîtage et 3 m à l'égout de toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ces règles ne s'appliquent également pas aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur

d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

Article U spécifique 7 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone Ue

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Toiture

En zone Ue

Pour les couvertures de construction de bureaux ou parties de construction à usage de logement, sont autorisées les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile de pays « tige de botte » ou à l'ardoise.

Pour les autres constructions, les couvertures doivent s'harmoniser avec la tonalité de la tuile ou de l'ardoise.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Façade

En zone Ue :

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures doit rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Les couleurs vives en façade sont exclues.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

Traitement des abords

En zone Ue

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement ;
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

Clôture

En zone Ue

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôture admises.

A défaut :

- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné) ;
- Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées ou non de haies bocagères. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,10 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

Autant que possible, les clôtures devront être perméables pour favoriser le déplacement des espèces.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Article U spécifique 8 : emprise au sol, espaces libres et plantations

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être paysagées.

Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments d'activités. Les essences peu allergisantes seront à privilégier.

Article U spécifique 9 : stationnement

Se référer aux dispositions générales

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se référer aux dispositions générales



Titre IV

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Se distingue :

Les zones 1AU correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles. Elles se situent en densification ou en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les orientations d'aménagement précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article AU 1 : destination et sous-destinations

De manière générale, sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;
- dans le cas de fouilles archéologiques, de restauration du milieu naturel.

Pour rappel les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur les zones humides, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien ou la préservation de ces milieux.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Il est interdit d'implanter des antennes-relais et des pylônes au sein des zones 1AU.

Tableau des destinations et sous-destinations admises :

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans les dispositions générales du règlement et de manière détaillée en annexe du règlement du PLU.

Occupation du sol interdite	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V
-----------------------------	---	--------------------------	---	--	---

		Zone 1AU
HABITATION		
Logement		V
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale est interdite. 		
Hébergement		V

		Zone 1AU
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hébergement hôtelier et touristique		X
Cinéma		X

	Zone 1AU
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V

	Zone 1AU
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
En zone 1AU : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. 	
Entrepôt	V
En zones 1AU : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. 	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

		Zone 1AU
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitation agricoles		X
Exploitations forestières		X

Article AU 2 : mixite sociale et fonctionnelle

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU 3 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Règle générale

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural et d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

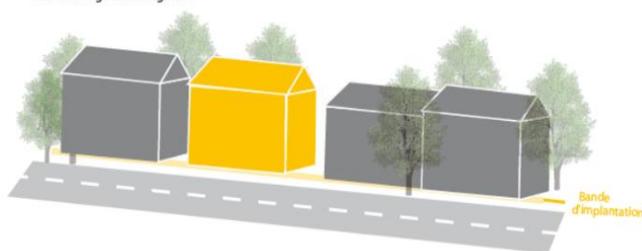
Il est possible de déroger aux règles générales d'implantation ci-dessous dès lors qu'il s'agit d'ajouter un dispositif d'isolation par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à la condition de respecter une épaisseur de 30 cm maximum et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

En zone 1AU, les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :

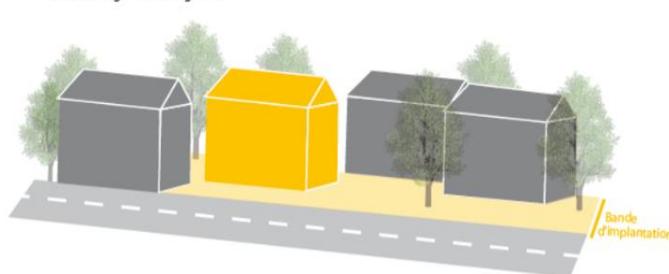
- à au moins 5 m en retrait des voies départementales,

- à l'alignement des constructions riveraines pour les autres voies publiques.

Cas d'un alignement régulier :



Cas d'un alignement irrégulier :



Source : CITADIA

Dispositions particulières

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul vis-à-vis des voies ou places publiques ;
- pour des raisons de sécurité publique ;
- pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies départementales, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ;
- pour l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul. Ils pourront être autorisés, toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article AU 4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les annexes à la construction principale devront s'implanter en cohérence avec le bâti existant présent sur la parcelle ou les parcelles voisines.

En zone 1AU, les constructions doivent être édifiées soit :

- **à l'alignement sur les limites séparatives ;**
- **en retrait**, à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ;
- aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ;
- aux bâtiments et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article AU 5 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 6 : hauteur maximale des constructions

Règle générale

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions, mesurée,

- au faîtage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle) ;
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle).

est fixée comme suit :

	Niveau de construction	Egout de toiture / acrotère
1AU	R+1 soit 9 m	R+1 soit 6 m

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- aux annexes, la hauteur maximale ne peut excéder au droit des limites 4,5 m au faîtage et 3 m à l'égout de toiture ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ;
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux et candélabres.

En zone 1AU :

- la hauteur au faîtage des constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 7 m ;

- la hauteur maximale des annexes ne peut excéder au droit des limites 4,5 m maximum au faîtage et 3 m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4,5 m ;
- sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Article AU 7 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial repéré au plan de zonage devront être compatibles avec les règles édictées dans les dispositions générales (page 20 du présent document).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale ou les lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des bâtiments est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50° lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, ainsi que pour les vérandas. Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de

manière harmonieuse à la construction. Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Façade

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardin sont interdits.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale, sauf pour celles qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique (garages) et dans le prolongement de la construction principale ;
- que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière de la construction principale.

Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés, ...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Clôture

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-2 g) et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. Les clôtures en éléments préfabriqués (plaques de béton ou de ciment) et en parpaings non enduits sont interdites.

Autant que possible, les clôtures devront être perméables pour favoriser le déplacement des espèces.

De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises. Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

En limite de voie et emprise publique

Les clôtures sur rue seront composées de murs et devront respecter le caractère d'ensemble du secteur.

En zones 1AU sont admis :

- les murs (en pierres, moellons ou parpaings enduits). La hauteur maximale est fixée à 1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), excepté pour les piliers d'entrée de propriété ;
- le grillage doublé ou non de haie végétale entretenue. La hauteur maximale est fixée à 1,5 m ;
- le mur bahut de 0,6 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale est fixée à 1,5 m ;
- le grillage rigide (occultant ou non). La hauteur maximale est fixée à 2 m.

En limite séparative

Les clôtures devront être composées soit :

- d'un grillage doublé ou non de haie vive entretenue ;
- d'un mur en moellons apparents, en pierres ou en parpaings enduits ;
- d'un mur bahut et plaque béton de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'une haie végétale.

La hauteur maximale de tous les types de clôture est fixée à 2 m.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admis ou à l'inverse interdits, peuvent être précisés.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Article AU 8 : emprise au sol, espaces libres et plantations

En zone 1AU, pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain concerné par le projet d'aménagement d'ensemble peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs à dominante végétale (pouvant comprendre cheminements piétonniers et/ou cyclables, aires de jeux, espaces verts, noues et bassins de rétention paysager...) et l'aménagement d'espaces libres. Les essences peu allergisantes seront à privilégier.

Article AU 9 : stationnement

Se référer aux dispositions générales

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se référer aux dispositions générales



Titre V

Dispositions

applicables aux zones

agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art R.151-22 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole et qui abritent notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. On distingue les secteurs suivants :

- **des secteurs An** localisés à proximité des bourgs et dans lesquels toute construction agricole nouvelle est interdite ;
- **des secteurs Ad**, dédiés aux équipements publics (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **des secteurs Ap**, correspondant aux terrains agricoles insérés dans le périmètre du site Natura 2000, dont une partie correspond à la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article A 1 : destination et sous-destinations

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Destinations et sous-destinations autorisées

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs An, Ad, Ap :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :
 - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
 - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Uniquement dans la zone A :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Uniquement dans la zone A :

- Les constructions et changements de destination vers l'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Dans le cas de constructions, ces dernières doivent être implantées à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif. Le choix d'implantation sera cohérent avec les préconisations de « la Charte pour une Gestion Economique de l'Espace » de la Vendée ;
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes situées dans le prolongement de l'acte de production tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (art. L151-11 du Code de l'Urbanisme).
- Les changements de destination, extensions pour la création d'activité agro-touristiques, sous réserve :
 - que le bâti existant présente une qualité architecturale ;
 - d'être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
 - de rester accessoire à l'activité agricole ;
- La pratique du camping à la ferme est uniquement admise par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le bâti devra

être représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole notamment par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient.

Dans la zone A et le secteur An :

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs. Lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments d'élevage soumis à leur propre réglementation (ICPE, RSD) ;
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- L'extension limitée des habitations (de tiers ou de fonction) existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :
 - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
 - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les annexes des constructions principales des habitations (de tiers ou de fonction) existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - d'une emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes de 50 m², hors piscine non couverte,
 - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
 - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
 - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à/avec la vocation de la zone,
 - d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
 - d'être liés à des fouilles archéologiques,
 - de restauration du milieu naturel.

Pour rappel les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur les zones humides, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien ou la préservation de ces milieux.

Dans le secteur Ad :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des eaux et des déchets sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles environnantes.

Article A 2 : mixite sociale et fonctionnelle

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A 3 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- **Le long des routes départementales conformément aux dispositions générales du PLU.**
Ces marges de recul ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection, la transformation ou l'extension des constructions existantes,
 - dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées au plan de zonage et en annexées au PLU dans le cadre d'un dossier loi Barnier ;
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre les incendies, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
 - en recul, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites de ces dernières ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies ouvertes à la circulation. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait.

Article A4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Toutes les constructions doivent être édifiées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait, implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes à la construction principale devront s'implanter en cohérence avec le bâti existant présent sur la parcelle ou les parcelles voisines.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre les incendies, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
 - en retrait, sans réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ou chez un tiers.

Article A 5 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 6 : hauteur maximale des constructions

Règle générale

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Dans l'ensemble de la zone A :

- la hauteur des constructions agricoles ou forestières n'est pas réglementée. Toutefois, une hauteur spécifique pourra être demandée afin de maintenir l'harmonie d'ensemble ;

- la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 9 mètres ;
- pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Concernant les annexes, la hauteur est limitée à :

- 4,5 mètres pour les annexes ;
- 2,5 mètres pour les abris de jardin.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine.

Article A 7 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, au titre de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme :

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Nota. Sauf indication précise, ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture

La pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 25 et 35 %.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle, d'une part pour des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas. Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire, de teinte à dominante rouge.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les annexes et installations légères ou abris de jardin sont en outre admis les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile demi-ronde.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Façade

Pour les constructions agricoles, seuls les bardages brillants sont interdits

Pour les façades des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Pour toute construction y compris agricole, l'emploi de couleur vive en façade est interdit et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardin sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement en bois sont admises sous réserve de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et de ne pas remettre en cause le caractère patrimonial et l'intérêt paysager de secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (exemple : silo...) devront être accompagnées d'une haie végétale devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

Clôture

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Autant que possible, les clôtures devront être perméables pour favoriser le déplacement des espèces.

En limite de voie et emprise publique

Les clôtures sur voie publique devront respecter le caractère d'ensemble du secteur et seront composées au choix de :

- mur (pierres, moellons, parpaings enduits). La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), sauf piliers d'entrée de propriété ;

- grillage doublé ou non de haie végétale entretenue. La hauteur maximale est fixée à 1.2m ;
- mur bahut de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale est fixée à 1.2 m ;
- grillage rigide (occultant ou non). La hauteur maximale est fixée à 2 m.

En limite séparative

Les clôtures devront être composées soit :

- de poteaux de bois et grillage ;
- d'un grillage doublé ou non de haie vive entretenue ;
- d'un mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits* ;
- d'un mur bahut et plaque béton de 0,6 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- d'une haie végétale.

La hauteur maximale de tous les types de clôture est fixée à 2 m.

* seulement dans le cas de limite séparative avec une propriété occupée par une maison d'habitation.

Article A 8 : emprise au sol, espaces libres et plantations

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé. Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin de préserver les transitions paysagères.

Les espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés, etc.).

Article A 9 : stationnement

Se référer aux dispositions générales

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se référer aux dispositions générales



Titre V

Dispositions

applicables aux zones

naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R.151-24 du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées. On distingue **le secteur Np**, correspondant aux terrains naturels intégrés dans le site Natura 2000, dont une partie correspond à la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article N 1 : destination et sous-destinations

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Destinations et sous-destinations autorisées

Uniquement dans la zone N :

- Les exploitations forestières ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors :
 - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
 - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Np ne sont autorisés que :

- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux équipements collectifs de traitement et de valorisation de l'eau potable sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Uniquement en zone N stricte

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments d'élevage soumis à leur propre réglementation (ICPE, RSD) ;
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- L'extension limitée des habitations (de tiers ou de fonction) existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
 - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les annexes des constructions principales des habitations (de tiers ou de fonction) existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - d'une emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes de 50 m², hors piscine non couverte,

- d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
 - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à/avec la vocation de la zone,
 - d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
 - d'être liés à des fouilles archéologiques,
 - de restauration du milieu naturel.

Pour rappel les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur les zones humides, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien ou la préservation de ces milieux.

Article N 2 : mixite sociale et fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N 3 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre les incendies, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,

- en recul, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies ouvertes à la circulation. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites de ces dernières ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en recul.

Article N 4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Toutes les constructions doivent être édifiées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait, implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes à la construction principale devront s'implanter en cohérence avec le bâti existant présent sur la parcelle ou les parcelles voisines.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre les incendies, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
 - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
 - en retrait, sans réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ou chez un tiers.

Article N 5 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N 6 : hauteur maximale des constructions

Règle générale

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

Pour les habitations (tiers et logement de fonction) :

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage (R+1) et 6 m à l'égout de toiture (R+1) ;
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes liées à une habitation :

- La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres ;
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

Pour les activités :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 10 mètres ;
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre les incendies, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine.

Article N 7 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règle générale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme :

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Article N 8 : emprise au sol, espaces libres et plantations

Règle générale

Les constructions devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

Pour les habitations :

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Pour les activités :

A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés, etc.).

Article N 9 : stationnement

Se référer aux dispositions générales

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Se référer aux dispositions générales