

Commune de Saint-Michel-le-Cloucq



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'Approbation

Pièce 3.1 : Règlement écrit

*DOSSIER D'APPROBATION
à la délibération du Conseil municipal
en date du 21 janvier 2020*

Le Maire,
Yves BILLAUD

A blue circular official stamp of the Municipality of Saint-Michel-le-Cloucq is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'MAIRIE DE SAINT-MICHEL-LE-CLOUcq' and '(Mendès)'. The signature is a stylized 'YB'.

Sommaire

MODE D'EMPLOI DU PRESENT REGLEMENT.....	3
LEXIQUE.....	4
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
I. LEGISLATION EN VIGUEUR QUI S'IMPOSE AU PLU	11
II. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	11
III. COURS D'EAU	12
IV. ISOLATION THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS	12
V. PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES	12
VI. EQUIPEMENT & RESEAUX.....	13
VII. MARGES DE REcul.....	14
VIII. STATIONNEMENT.....	15
IX. RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE	17
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	18
I. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	18
II. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DU L151-41	18
III. ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DU L113-1.....	18
IV. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L151-23 (HAIES, ZONES HUMIDES)	18
V. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L151-19 (HAIES, BOISEMENTS)	19
III. BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE AU TITRE DU L151-11.....	20
IV. PERIMETRE DE PROTECTION ARCHEOLOGIQUE.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UA, UAA, UB, UC, UE, UJ.....	21
I. REGLEMENT DES ZONES UA, UAA, UB, UJ	22
II. REGLEMENT DE LA ZONE UC	26
III. REGLEMENT DE LA ZONE UE	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : 1AU	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : A, AE	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : N, NC, NE, NL, NP.....	39
ANNEXE 1 : RISQUES.....	44
I. RISQUES NATURELS	44
II. RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	46

Mode d'emploi du présent règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en **plusieurs titres** :

- **Lexique**
- **Dispositions générales applicables à toutes les zones**
- **Dispositions générales applicables à certains secteurs identifiés au règlement graphique**
- **Dispositions applicables aux zones urbaines** : Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** : Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- **Dispositions applicables aux zones agricoles** : Peuvent être classées en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Dispositions applicables aux zones naturelles** : Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

1. **Lecture des dispositions générales,**
2. **Lecture du chapitre correspondant à la zone** dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables. Le lexique proposé au début de ce document peut vous être utile dans la compréhension des règles prescrites.
3. N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain : les **servitudes d'utilité publique**, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU, et les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

Le règlement écrit du PLU ne concerne que les constructions et installations légalement édifiées sur le territoire communal.

Lexique

Les définitions présentées ci-dessous sont issues du **lexique national d'urbanisme** créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement n'ont pas de vocation réglementaire. Ils n'ont vocation qu'à illustrer l'application de la règle.

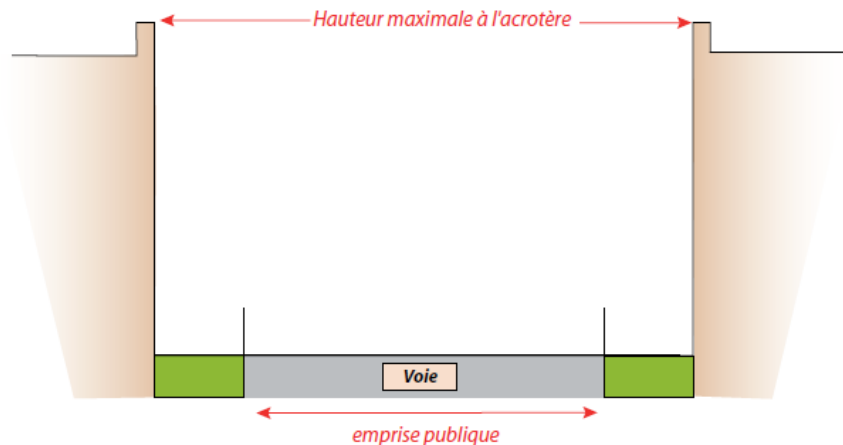
Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. 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 : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

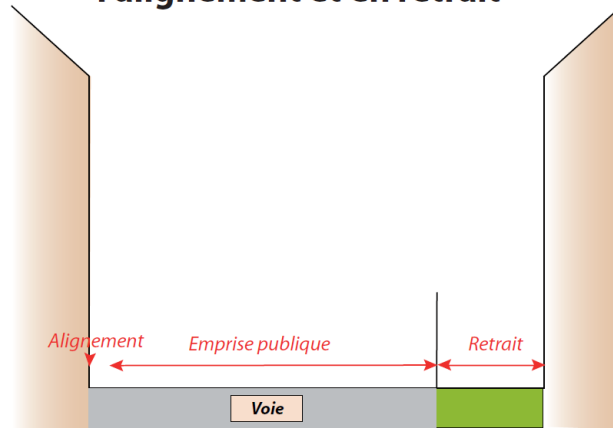
Calcul des hauteurs à l'acrotère



Activités de services : activités (bureaux ou commerces) proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes aux particuliers ou aux entreprises. **Activité technopolitaine** : activité ayant trait à l'innovation et/ou au développement technologique.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes...) est assimilée à la notion d'alignement.

Illustration d'une implantation à l'alignement et en retrait



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'urbanisme.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes,

poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'applique uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Illustration

Lorsque l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée

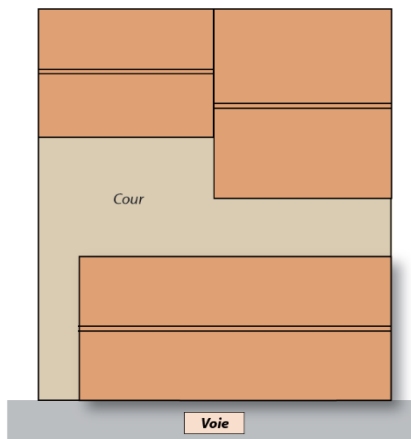
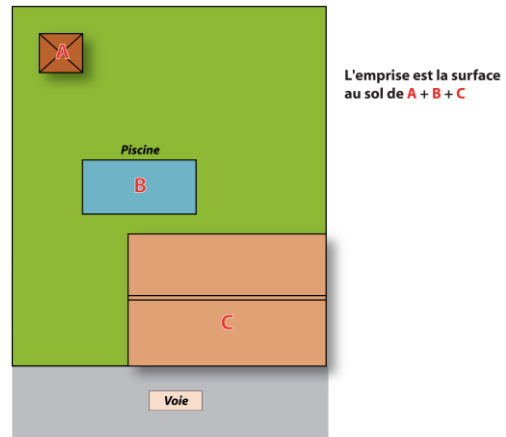


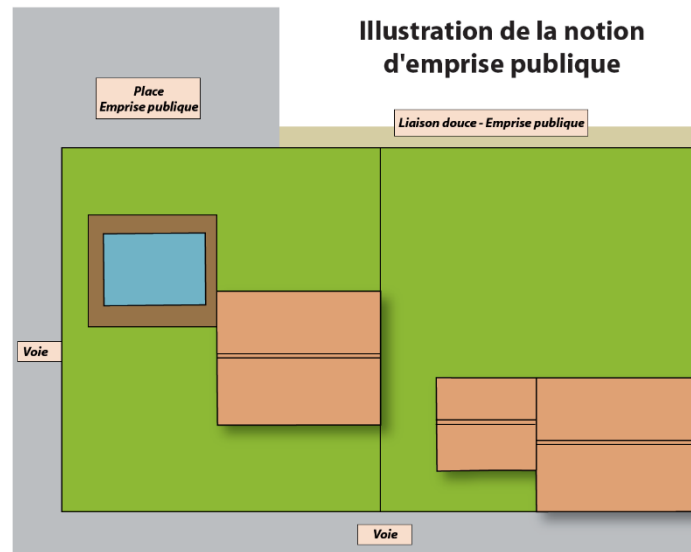
Illustration de la notion d'emprise au sol



Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....



Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, ...). Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur le terrain et ayant un lien architectural avec elle.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Les pourcentages d'extension présentés dans le règlement écrit sont applicables à la date d'approbation du présent PLU. Ainsi, tout pétitionnaire peut réaliser une ou plusieurs extensions tant que le pourcentage maximum d'extension autorisé n'est pas atteint.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

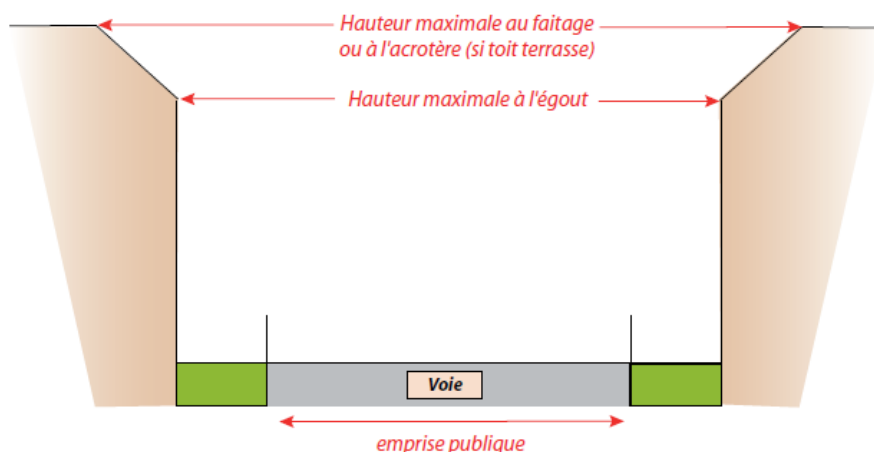
L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Hauteur maximale : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de 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 toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Calcul des hauteurs



Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Implantation des constructions : Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme

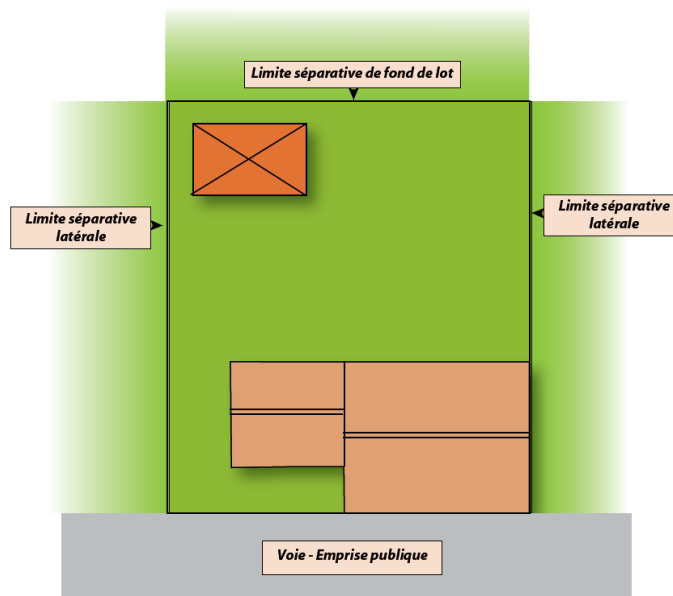
réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas règlementé.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Illustration de l'emplacement des limites séparatives



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

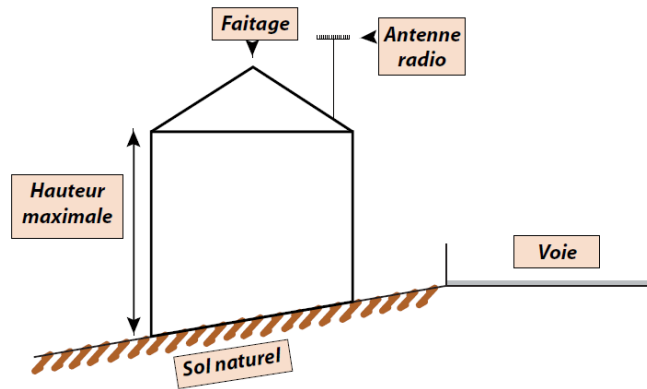
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné. Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Retrait : partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction ou entre la limite séparative et la construction.



Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Dispositions générales applicables à toutes les zones

I. Législation en vigueur qui s'impose au PLU

A. Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

B. Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles de certains articles du règlement de zone peut faire l'objet de adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

II. Aspect extérieur des constructions

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales .

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

A. Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront **s'intégrer à l'environnement** par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

B. Constructions existantes : aménagement, restauration et extension

Dès lors qu'une construction présente un **intérêt architectural** au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

La **réutilisation de bâtiments anciens** devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc....) devront être respectés.

Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en **parement de pierre** en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement d'aspect teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

III. Cours d'eau

Sur le fondement du SAGE Vendée (disposition 4P-6), une bande inconstructible de 20 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau existants sur le territoire communal est imposée en toutes zones. Les cours d'eau à préserver sont ceux qui sont représentés sur la carte IGN au 25 000^{ème}.

IV. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des **dérogations aux règles de distance** par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur **pourront être envisagées**.

V. Préoccupations environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de **l'ensoleillement** des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...,

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en **évitant toute imperméabilisation non nécessaire** et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Les espèces végétales **non allergisantes** seront privilégiées au sein des nouvelles opérations.

VI. Equipement & Réseaux

<p>Accès</p>	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en termes de position que de configuration ; - satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ; - respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ; - avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.
<p>Voie</p>	<p>Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ; - assurer la sécurité des usagers ; - être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie, - la collecte des ordures ménagères si elle se fait sur la voie peut imposer. - avoir une largeur minimale de chaussée de 3,5 mètres libre de tout obstacle. Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées. - son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante. <p>Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution de liaison. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, voire d'enlèvement des ordures ménagères si aucun autre dispositif technique n'est apporté (local poubelle...) .</p>
<p>Eau potable</p>	<p>Toute construction ou installation nouvelle, susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En son absence, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.</p>
<p>Assainissement</p>	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p>

	<p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>
Eaux pluviales	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.</p> <p>Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.</p>
Electricité, téléphone, télédistribution	<p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.</p> <p>Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.</p> <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.</p>
Collecte des déchets ménagers	<p>Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>

VII. Marges de recul

En dehors des espaces urbanisés des communes, **sont interdits** dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :

- Toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Sont autorisés dans les marges de recul imposées dans le présent règlement écrit :

- Les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- Les réseaux d'intérêt public et leur support,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie.

VIII. Stationnement

Calcul des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit** être assuré en dehors des voies publiques. Il **peut** être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il **peut** être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne **peut** plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
1° Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
2° Habitation	Logement	1 place pour les constructions de moins de 80m ² de surface de plancher et 2 places au-delà.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitat doit avoir une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher	
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitat doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la destination et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics			
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			

Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Calcul des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Installations neuves ouvertes au public :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0.80m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

- Installations existantes ouvertes au public :

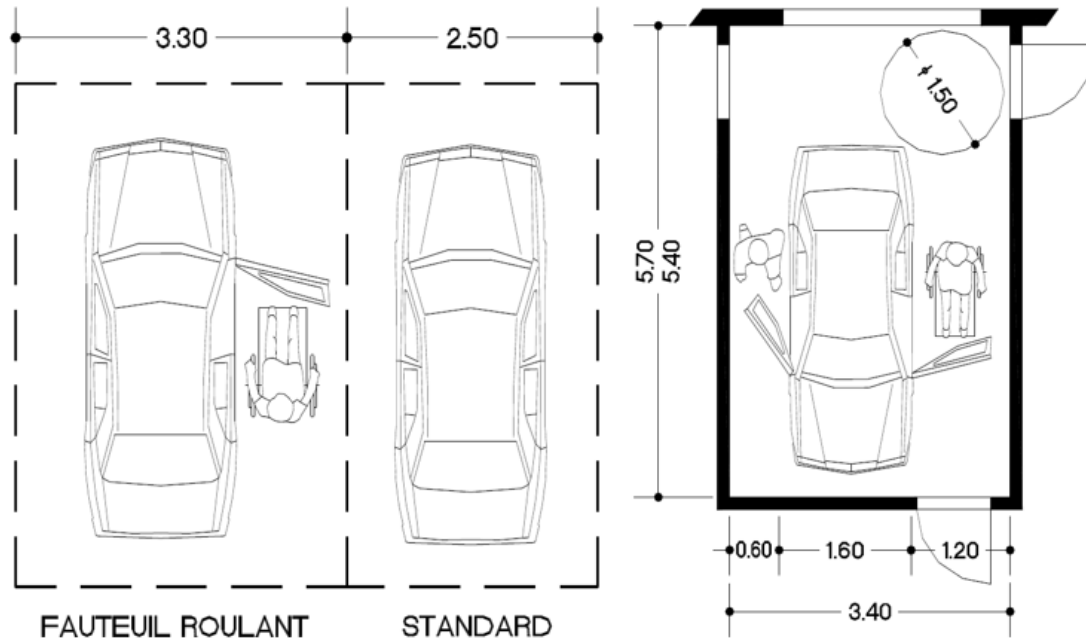
Le nombre de places à aménager sur le parc existant **doit** être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

- Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, **doit** avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.



Calcul des places de stationnement pour les vélos

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** être :

- Couvert et éclairé,
- Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol,
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Cet espace **peut** être constitué de plusieurs emplacements.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il **doit** être prévu :

- Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²;
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

IX. Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

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

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

Dispositions générales applicables à certains secteurs identifiés au règlement graphique

I. Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

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 (voir pièce n° 5 du PLU). 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.

II. Emplacement réservé au titre du L151-41

La servitude établie au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

III. Espaces boisés classés au titre du L113-1

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions 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 des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

IV. Éléments protégés au titre du L151-23 (haies, zones humides)

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

A. Haies protégées pour des motifs d'ordre écologique

Dispositions applicables aux haies identifiées au règlement graphique :

Les haies inventoriées sur le territoire sont prises en compte au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières. En cas de destruction, une mesure compensatoire sera imposée (une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite - linéaire supérieur ou équivalent - et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure).

B. Zones humides

Dans le cadre du respect du SAGE Vendée (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux), un recensement des zones humides a été réalisé fin 2010. Les zones humides repérées au plan n'ont toutefois pas un caractère exhaustif.

Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement,

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement du SAGE Vendée concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

V. Eléments protégés au titre du L151-19 (haies, boisements)

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus.

I. Haies protégées pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières. En cas de destruction, une mesure compensatoire sera imposée (une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite - linéaire supérieur ou équivalent - et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure).

II. Boisements protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières. En cas de destruction, une mesure

compensatoire sera imposée (un bosquet devra être planté dans les mêmes proportions que celui détruit - surface supérieure ou équivalente - et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure).

III. Bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre du L151-11

Les bâtiments agricoles à **caractère patrimonial** identifiés dans le règlement graphique du PLU peuvent changer de destination. Les critères cumulatifs qui justifient cette autorisation sont les suivants :

- Une structure bâtie qui présente quatre murs porteurs
- Une situation géographique qui n'est pas impactée par l'existence d'un périmètre sanitaire agricole (par précaution, périmètre de 100m)
- Une surface au sol suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome
- Une superficie intérieure suffisante pour accueillir un logement
- Les réseaux d'eau et d'électricité à proximité.

Le changement de destination sera définitivement autorisé sous réserve d'un **avis conforme** délivré soit par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments identifiés en zone A, soit par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les bâtiments identifiés en zone N.

IV. Périmètre de protection archéologique

Des périmètres de protection archéologique sont identifiés sur le règlement graphique.

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Dispositions applicables aux zones urbaines : Ua, Uaa, Ub, Uc, Ue, Uj

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont composées de :

- **La zone Ua**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux secteurs de tissus anciens au sein du bourg et du Village de La Meilleraie.
- **La zone Uaa**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant à un secteur patrimonial dans le bourg.
- **La zone Ub**, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions du centre ancien de la commune.
- **La zone Uc**, zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone Ue**, zone urbaine d'activités artisanales et de services.
- **La zone Uj**, zone urbaine de jardins au sein du bourg et du Village de La Meilleraie.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones U se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

I. Règlement des zones Ua, Uaa, Ub, Uj

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

En toutes zones :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Exhaussements et affouillements de sols pour la réalisation d'infrastructures routières,
- Reconstruction après sinistre.

En zones Ua, Uaa, Ub:

- Habitation,
- Commerce et activités de service,

En zone Uj :

- Les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m², d'aspect naturel ou peint, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus sont interdites.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

En zone Uj :

- Le changement de destination des abris de jardins est interdit.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

• HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 m** à l'acrotère ou à l'égout du toit et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Ua :

- Les bâtiments doivent être implantés à l'**alignement** des voies et emprises publiques.

- Lorsque des bâtiments existants sur la même unité foncière ou existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être, soit autorisée, soit imposée, avec un retrait identique par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent.

En zone Uaa :

- Les bâtiments de premier rang doivent être implantés à l'**alignement** des voies et emprises publiques.
- Les caractéristiques du secteur sont à maintenir, mettre en valeur et prolonger dans le cadre de tout projet d'aménagement. Il s'agit de privilégier une implantation du bâti de même type que les implantations voisines. Une implantation en mur pignon sur rue pourra être imposée. Toutefois, pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site, la continuité sur rue pourra être assurée par des moyens en harmonie avec les constructions.

En zone Ub :

- Les constructions doivent être implantées à **au moins 5 m** de l'emprise publique ou de la voie (publique ou privée). Dans le cas où le projet jouxte une construction existante implantée avec un recul moindre, un recul similaire pourra être imposé.

En zone Uj : non réglementé.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 2 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de **2 m**).

Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Les annexes pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,80 m à l'égout du toit ou 4 m au faîtage ;
- en cas de pente simple de toiture, l'égout se situe du côté intérieur de la parcelle d'assiette du projet.

• CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Voir également la partie « *Aspect extérieur des constructions* » dans les Dispositions Générales.

Percements et fermetures	<p>En zones Ua et Uaa :</p> <p>Les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.</p> <p>Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes; ils seront de préférence en proportions plus hautes que larges ; - en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ; - des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur. <p>Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.</p> <p>Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à</p>
---------------------------------	---

	<p>des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.</p>
Toitures	<p>Les couvertures d'aspect tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 35 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice et celui de la construction à laquelle elle s'adosse.</p> <p>Les tuiles d'aspect brun seront interdites.</p> <p>L'aspect ardoise pourra être autorisé si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.</p> <p>Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants, ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 40 cm. Ils seront réduits en bas de pente et interdits en pignon.</p> <p>Sauf en zone Uaa, des toitures-terrasses peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée le justifie.</p>
Clôtures	<p>La hauteur de la clôture est mesurée au droit et par rapport au niveau du trottoir ou de la voie existante ou à créer.</p> <p>En bordure d'espace public, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1,20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Cette clôture pourra être doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales à dominante feuillus tout en privilégiant les espèces peu allergisantes. Les murs de soutènement sont exemptés de règles.</p> <p>En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel. En cas de pentes du terrain naturel importante (> 5%) la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 1,80 sans excéder 2,40 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.</p>
Annexes	<p>Les vérandas sont autorisées. Pour les autres constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant. L'architecture d'expression contemporaine peut être autorisée.</p>

• **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer à la partie « *Préoccupations environnementales* » dans les Dispositions Générales.

Les espèces végétales **non allergisantes** seront privilégiées.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement,

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

Article 5 : Densité

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Dans le cas de constructions d'habitation réalisées en second rideau (constructions édifiées en fond de parcelle), le nombre d'accès sera optimisé afin d'éviter la création d'accès individuel successif.

En zone Uaa :

- Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

II. Règlement de la zone Uc

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Reconstruction après sinistre.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

- HAUTEUR

Non réglementée.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'**alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit **en retrait** si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de **3 m**). Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Voir également la partie « *Aspect extérieur des constructions* » dans les Dispositions Générales.

Clôtures	<p>Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 1,80 m et devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.</p> <p>Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie tout en privilégiant les espèces peu allergisantes ; - de grilles soudées en panneaux ou d'un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, surmonté ou non d'un
-----------------	--

	dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublée d'une haie vive d'essences locales variées tout en privilégiant les espèces peu allergisantes.
--	---

- PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Voir également la partie « *Préoccupations environnementales* » dans les Dispositions Générales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée. Les espèces végétales **non allergisantes** seront privilégiées.

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement,

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

Article 5 : Densité

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

III. Règlement de la zone Ue

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Entrepôt et aires de dépôt et de stockage,
- Bureau,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Reconstruction après sinistre.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Les commerces alimentaires de vente au détail sont interdits.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

• HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m** au faîtage ou à l'acrotère.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et installations doivent être implantées avec **un recul minimum** de :

- **15 m** de l'axe des autres RD ;
- **5 m** de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics...;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit **en retrait**, soit en **limite séparative** à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Dans le cas d'un retrait, les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de **5 m** ;
- **10 m** pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Voir également la partie « *Aspect extérieur des constructions* » dans les Dispositions Générales.

Clôtures	Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 m et devront être composées d'une grille, d'un grillage, d'un mur enduit et/ou d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus tout en privilégiant les espèces peu allergisantes.
-----------------	---

- PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Voir également la partie « *Préoccupations environnementales* » dans les Dispositions Générales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée. Les espèces végétales **non allergisantes** seront privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m²** de terrain.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement, **Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.**

Article 5 : Densité

Non réglementé

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour

le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser : 1AU

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Une zone est définie :

- **La zone 1AU**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 1AU se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

Le règlement de la zone 1AUb est **identique au règlement de la zone Ub**.

Tout projet de construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AU

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone suivante est définie :

- **La zone 2AU**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones 2AU se compose du présent chapitre, des dispositions générales et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone concernée, s'il y a lieu.

IMPORTANT : Le projet de construction devra être conforme aux dispositions du présent règlement écrit, et compatible avec celles de l'OAP.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Reconstruction après sinistre.

Article 2 : Interdiction de construire

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, sont interdites les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres ceux autorisés ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

Non réglementé.

Article 5 : Densité

Non réglementé

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales

La pose de fourreaux aptes à recevoir ce type de réseau doit être systématiquement prévue lors des travaux d'aménagement.

Dispositions applicables aux zones agricoles : A, Ae

Les zones agricoles doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique de leurs terres. Elles sont destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les zones suivantes :

- **Zone A**, zone correspondant aux parties du territoire à dominante agricole.
- **Zone Ae**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones A se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées, sous réserve des dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexées au PLU au sein des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

En toutes zones :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Exhaussements et affouillements de sols pour la réalisation d'infrastructures routières,
- Reconstruction après sinistre.

En zone A :

- Exploitation agricole :
 - Constructions et installations agricoles,
 - Constructions agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation tel que les locaux nécessaires) la transformation, au conditionnement et à la vente des produits, ...),
 - Réserves d'eau liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - Installations de méthanisation,
 - Constructions à vocation agro-touristiques (Ex : gîte rural, ferme pédagogique, camping à la ferme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale existante, ...),
 - Logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) sous réserve de :
 - ✓ Être lié et nécessaire à l'exploitation agricole,
 - ✓ Être situé au cœur du siège d'exploitation ou, en cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...), être situé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation,
 - ✓ Qu'il s'agisse de l'activité principale de l'activité agricole,
 - ✓ En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être réalisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation,
 - ✓ Que le terrain d'assiette du projet ne dépasse pas 800 m².
- Habitation :
 - L'extension des habitations existantes sous réserve de ne pas dépasser **30%** de la surface de plancher existante dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
 - Les annexes des habitations existantes sous réserve de :
 - ✓ Être limitée à **30 m²** maximum de surface de plancher (somme totale des annexes à compter de la date d'approbation du PLU)
 - ✓ Être distante de **20 m** maximum de la construction principale.
 - Les piscines.

En zone Ae :

- L'extension des constructions existantes à destination d'artisanat, de services, d'entrepôt, de bureau, sous réserve de ne pas dépasser **30%** de la surface de plancher existante,
- Les annexes à destination d'artisanat, de services, d'entrepôt, de bureau sous réserve de :
 - ✓ Être limitée à **30 m²** maximum de surface de plancher (somme totale des annexes à compter de la date d'approbation du PLU)
 - ✓ Être distante de **20 m** maximum de la construction principale.

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

• HAUTEUR

En zone A :

La hauteur maximale des constructions agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir les logements de fonction est fixée à **6 m** à l'acrotère ou à l'égout du toit et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles). Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à **4,5m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En zone Ae :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m** au faîtage ou à l'acrotère (Rappel : le logement de fonction doit être intégré au bâtiment d'activité).

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et leurs annexes, les installations doivent être implantées avec **un recul minimum** de :

- **20 m** de l'axe des RD,
- **5 m** de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant,
- pour des raisons de sécurité.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones U, 1AUb et 2AUb. Cette marge est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être 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 **2 m**.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Voir également la partie « *Aspect extérieur des constructions* » dans les Dispositions Générales.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...). L'architecture d'expression contemporaine peut être autorisée.

Pour les constructions nouvelles à usage professionnel et agricole :

Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

Clôtures	<p>La hauteur de la clôture est mesurée au droit et par rapport au niveau du trottoir ou de la voie existante ou à créer.</p> <p>Les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont à privilégier.</p> <p>Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.</p> <p>En bordure d'espace public, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1,20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Cette clôture pourra être doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales à dominante feuillus tout en privilégiant les espèces peu allergisantes. Les murs de soutènement sont exemptés de règles.</p> <p>En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel. Les clôtures pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ▪ doublées ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus tout en privilégiant les espèces peu allergisantes, ▪ ou végétales doublées ou non d'un grillage. <p>Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale valorisante.</p>
-----------------	--

Annexes	Les vérandas sont autorisées. Pour les autres constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant. L'architecture d'expression contemporaine peut être autorisée.
----------------	---

- PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Voir également la partie « *Préoccupations environnementales* » dans les Dispositions Générales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée. Les espèces végétales **non allergisantes** seront privilégiées.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone en frange avec l'espace agricole.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement,

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

Article 5 : Densité

Se référer aux dispositions énoncées aux articles 1 et 4 concernant les dispositions de densité de la zone Ae.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Dispositions applicables aux zones naturelles : N, Nc, Ne, NL, Np

Les zones naturelles et forestières, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger.

La zone N comprend les zones suivantes :

- **La zone N** correspond aux parties du territoire à dominante naturelle. Cette zone est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **La zone Nc** correspondant au secteur bâti de la zone d'activités située en limite communale de Saint-Michel-le-Cloucq et de L'Orbrie (STeCAL).
- **La zone Ne**, secteur dédié à la carrière (STeCAL).
- **La zone NL** regroupe des activités de loisirs dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel (camping, ...) – (STeCAL).
- **La zone Np** délimite les secteurs naturels qui accueillent des bâtiments d'intérêt patrimonial (château, manoir, ...) – (STeCAL).

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones N, Nc, Ne, NL et Np se compose du présent chapitre et des dispositions générales.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées, sous réserve des dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexées au PLU au sein des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

En toutes zones :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Exhaussements et affouillements de sols pour la réalisation d'infrastructures routières,
- Reconstruction après sinistre.

En zone N :

- Exploitation forestière,
- Habitation :
 - L'extension des habitations existantes sous réserve de ne pas dépasser **30%** de la surface de plancher existante dans la limite de **30 m²** de surface de plancher.
 - Les annexes des habitations existantes sous réserve de :
 - ✓ Être limitée à **30 m²** maximum de surface de plancher (somme totale des annexes à compter de la date d'approbation du PLU)
 - ✓ Être distante de **20 m** maximum de la construction principale.
 - Les piscines
- les constructions, travaux et aménagements :
 - Nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
 - Directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
 - Nécessaires au pâturage des animaux dans la limite de **15 m²** de surface de plancher.

En zone Nc :

- L'extension des constructions existantes liées à une activité artisanale ou de services sous réserve de ne pas dépasser **30%** de la surface de plancher existante.

En zone Ne :

- Industrie (constructions destinées à l'activité extractive de la carrière d'Albert y compris les stations-service à condition de respecter la réglementation en vigueur),
- Entrepôt,
- Bureau.

En zone NL :

- L'extension des constructions existantes liées à une activité d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas dépasser **30%** de la surface de plancher existante.

En zone Np :

- Les changements de destination, la réhabilitation des bâtiments existants, la construction d'annexes dans les conditions suivantes :
 - Limités à une surface de plancher de **30 m²** (somme totale des annexes à compter de la date d'approbation du PLU)
 - A condition de respecter la qualité architecturale de l'ensemble bâti (parement en pierre, styles d'ouverture et percements)

Article 2 : Interdiction de construire

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas autorisées ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Qualité du cadre de vie

• HAUTEUR

En zones N, NL et Np :

La hauteur maximale de l'extension devra être **inférieure ou égale** à la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à **4,5m** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En zone Nc :

La hauteur maximale de l'extension devra être **inférieure ou égale** à la hauteur maximale de la construction existante.

En zone Ne :

La hauteur des constructions est limitée à **6 m** à l'égout ou à l'acrotère.

Les équipements d'infrastructure, leurs superstructures associées, les équipements publics et les constructions et installations liées à l'activité extractive sont **exemptés** de règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones N, Nc, NL et Np :

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **15 m** par rapport à l'axe des RD,
- **5 m** de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant,
- pour des raisons de sécurité.

En zone Ne :

Les constructions principales et leurs annexes, les installations doivent être implantées avec **un recul minimum** de :

- **25 m** de l'axe des RD,
- **5 m** de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- Pour des raisons de sécurité,
- Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones N, Nc, NL et Np :

Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être 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 **2 m**.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En zone Ne :

Les constructions devront être édifiées en limite ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à **3 m**.

- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Voir également la partie « *Aspect extérieur des constructions* » dans les Dispositions Générales.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Compte tenu du caractère spécifiquement naturel de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...). L'architecture d'expression contemporaine peut être autorisée.

Pour les constructions nouvelles à usage professionnel :

Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur...) ou vives sont donc interdites.

Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

Clôtures	<p>La hauteur de la clôture est mesurée au droit et par rapport au niveau du trottoir ou de la voie existante ou à créer.</p> <p>En toutes zones : Les clôtures végétales doublées ou non d'un grillage sont à privilégier. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.</p> <p>En zone N : Les clôtures minérales (matériaux de type parpaing, briques...) sont interdites.</p> <p>En zones NL : En bordure d'espace public, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 1,20 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout ne devant pas excéder une hauteur de</p>
-----------------	---

	<p>1,50 m par rapport au terrain naturel. Cette clôture pourra être doublé ou non d'une haie vive d'essences variées et locales à dominante feuillus tout en privilégiant les espèces peu allergisantes. Les murs de soutènement sont exemptés de règles.</p> <p>En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel. Les clôtures pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces, ▪ doublées ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus, ▪ ou végétales doublées ou non d'un grillage. <p>Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale valorisante.</p>
Annexes	<p>Les vérandas sont autorisées. Pour les autres constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant. L'architecture d'expression contemporaine peut être autorisée.</p>

• PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Voir également la partie « *Préoccupations environnementales* » dans les Dispositions Générales.

En toutes zones :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée. Les espèces végétales **non allergisantes** seront privilégiées. Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone en frange avec l'espace agricole.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement, **Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.**

En zone Ne :

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Article 5 : Densité

Se référer aux dispositions énoncées aux articles 1 et 4 concernant les dispositions de densité des zones Ne, NL et Np.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

Annexe 1 : Risques

A titre informatif, sont reportés sur le règlement graphique :

- Servitude PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRi de la rivière La Vendée)
- Servitude AS1 : périmètre de protection de la retenue d'eau potable de Mervent Albert
- Servitude I3 : implantation et passage d'une canalisation de gaz
- Périmètre de protection autour des deux stations d'épuration de la commune.

I. Risques naturels

A. Inondation

Le territoire de Saint-Michel-le-Cloucq est concerné par le risque naturel d'inondation terrestre est fait l'objet d'un **plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la rivière La Vendée** approuvé par l'arrêté préfectoral modificatif du 18 août 2008. Le PPRi définit des zones de risques et d'inconstructibilité reportées en annexe du PLU au sein des « **Servitudes d'Utilité Publique** ».

B. Sismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département de la Vendée sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort. Le département vendéen est identifié en zone de **sismicité modéré**.

Dans les zones de sismicité modéré, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de

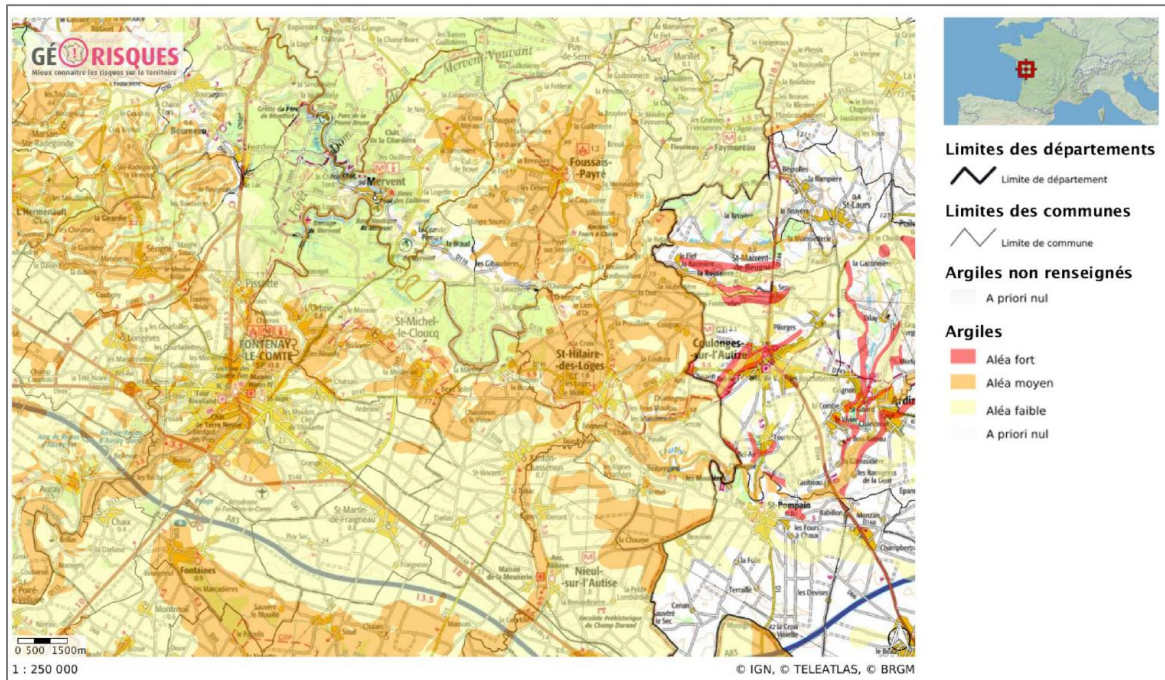
dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté **du 19 juillet 2011** définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

C. Mouvement de terrain

Le territoire de la commune de Saint Michel le Cloucq est répertorié dans les risques de l'aléa retrait gonflement des argiles par le BRGM à un niveau aléa moyen pour une partie de la commune (majoritairement au Sud). Il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen, à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toitures à proximité immédiate des fondations. Ce risque est lié aux variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisant des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et pouvant avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Cartographie Risque Mouvement de terrain



D. Feu de forêt

Le territoire communal est concerné par le risque feu de forêt. Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur. Sur la commune de Saint-Michel-le-Cloucq, le réseau défense incendie est adapté aux besoins actuels. Les permis de lotir ne pourront être accordés que si le système de défense incendie répond à la réglementation. Saint-Michel-le-Cloucq dépend du centre de secours implanté sur la commune de Fontenay le Comte. La protection incendie sur la commune doit être établie conformément à la note préfectorale n°91.307 en date du 19 novembre 1991 issue des deux circulaires interministérielles du 10 décembre 1951 et du février 1957. Cette note figure en annexes (pièce annexe n°6.3 du présent projet de PLU). **L'arrête préfectoral n° 11 SIDPC-DDTM 129 du 29 avril 2011** précise :

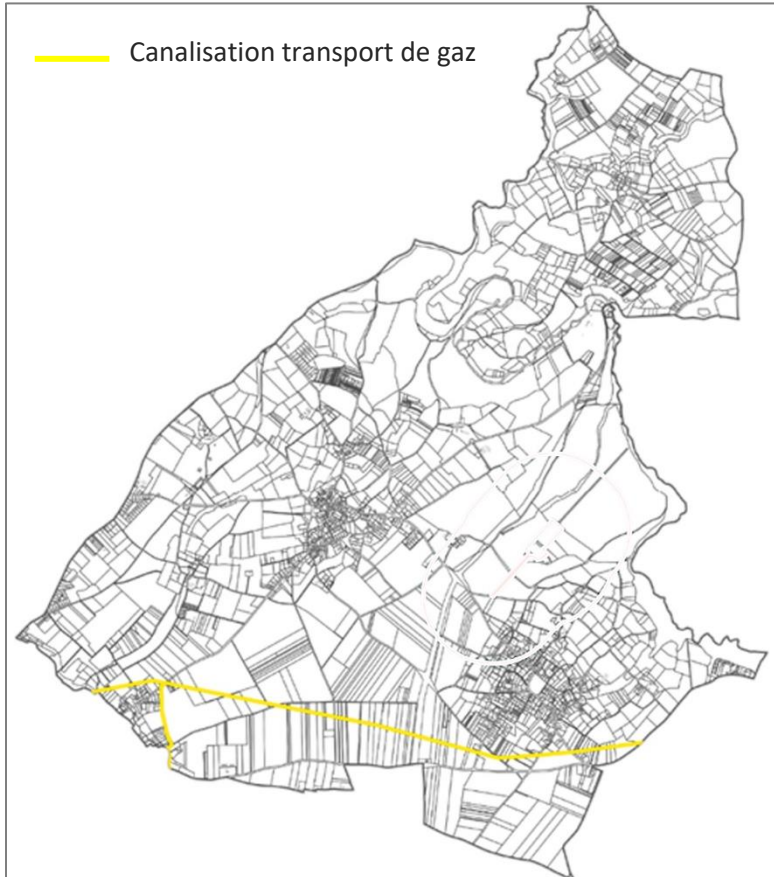
- qu'une bande de 50 mètres doit être débroussaillée autour des campings,
- qu'il est de même recommandé de faire de même autour des habitations

II. Risques technologiques

A. Transport de matières dangereuses

Le territoire de la commune de Saint-Michel-le-Cloucq est traversé par une canalisation de transport de Gaz. Les principaux risques sont l'endommagement par des travaux à proximité des réseaux et le percement par corrosion.

Cartographie Transport de matières dangereuses – localisation canalisation de gaz.



B. Rupture de barrage

Les barrages d'Albert et de Mervent sont construits sur la rivière « la Vendée » qui traverse notamment le territoire de la commune de Saint Michel-le-Cloucq. Une étude réalisée par TRACTEBEL Engeneering – Coyne et Bellier en 2014 (en cours de validation) définit les **ondes de submersion en cas de rupture**.

Ondes de submersion en cas de rupture du barrage de Mervent sur le territoire

