



Département de la Vendée
Commune de Brem-sur-Mer

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 29/01/2015
Le Maire,
Christian PRAYD



SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

10 FEV. 2015

COURRIER ARRIVE

Elaboration du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

5 - Règlement

Elaboration du P.L.U. valant révision du P.O.S.	Dates
Arrêt du P.L.U. par délibération du conseil municipal le	18.12.2013
Approbation de l'élaboration du P.L.U. par délibération du conseil municipal le	29.01.2015

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	14
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	29
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	45
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf	53
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf	59
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	66
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe	80
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUf	88
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	92
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, An, Ahc, Ah, Ap)	93
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	110
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, NL.146-6, Nh, NJ, Nf, Nfc, Ns)	111

ANNEXES

- Annexe n°1 : Liste des principales essences locales à préconiser et des essences à proscrire
- Annexe n°2 : règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite
- Annexe n°3 : Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales en secteurs Ub et 1AU :
base de calcul des régulations d'eau pluviale (complément de l'article 4 des secteurs concernés)
- Annexe n°4 : Charte architecturale et paysagère : *recommandations architecturales et paysagères* applicables aux secteurs Ua et parties de secteurs Ub de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère identifiées pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager

TITRE 1
-
DISPOSITIONS GENERALES

Règlement du P.L.U.**Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brem-sur-Mer.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat",
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (*en cours d'élaboration*), avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Brem-sur-Mer doit être compatible,
- les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*),
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "Loi littoral" et ses décrets d'application dont le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 relatif aux estuaires,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville",
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,

Règlement du P.L.U.

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles, telles qu'elles figurent sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 2° de l'article L 123-1-5-III du Code de l'Urbanisme.
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions

- **Réglementation parasismique lié au risque sismique** (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.) :

La commune de Brem-sur-Mer est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet www.planseisme.fr.

- **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

- **Risque d'inondation et/ou de submersion marine** (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation :

- . le risque d'inondation terrestre de niveau 3 (commune soumise à l'aléa sans enjeu humain), identifié par l'atlas des zones inondables des rivières Auzance et Vertonne de septembre 2008,
- . le risque d'inondation ou de submersion maritime de niveau 3 (commune soumise à l'aléa sans enjeu humain), identifié par l'étude des risques de submersion marine sur le littoral vendéen réalisée en 2002.

Règlement du P.L.U.

Des dispositions sont précisées dans le règlement des zones concernées pour prendre en compte ces risques.

Toutefois, par arrêté préfectoral du 6 juillet 2012, a été prescrit le Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux (PPRL) Pays des Olonnes (en cours d'élaboration), valant servitude d'utilité publique, dont les dispositions à son approbation, s'imposeront au P.L.U.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

c) La zone agricole dites "zones A"

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

d) La zone naturelle (et forestière) dites "zones N"

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

Article 5 - Adaptations mineures

- . *En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme*, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- . Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- . *En application des dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme*, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Article 6 - Dérogations possibles aux règles définies aux articles 6 et 7

- . Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).
- . Les dérogations aux règles de recul et d'implantation vis-à-vis des limites séparatives des propriétés privées ne sont pas admises pour les débords de toitures sauf dans la zone de recul.

Article 7 - Définitions**– Unité foncière**

- * Unité foncière recevant la construction principale : au sens du présent règlement, l'unité foncière recevant la construction principale désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété accueillant la construction principale.

– Constructions principales et annexes

- * Construction principale : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.
Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).
Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.
- * Annexe : Bâtiment **accolé ou détaché** de la construction principale. Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine, abri de jardin, remise, atelier...).
- * Abri de jardin : édicule ou annexe séparée de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

– Constructions d'intérêt collectif

- * Construction ou bâtiment d'intérêt collectif : dans le cadre du présent règlement, la construction ou le bâtiment d'intérêt collectif, correspond à un bâtiment satisfaisant des services à la société, devant être d'intérêt général, dénués de caractère commercial prédominant. Ces services doivent répondre à un besoin d'intérêt général.

– Accès (article 3 de chaque zone)

- * Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

Règlement du P.L.U.– **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- * Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), assurant la desserte d'au moins 2 constructions principales.

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

Remarque : les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- * Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles.
- * Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- **Hauteur des constructions** (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faitage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au bas de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles de hauteur maximale définies au règlement des secteurs concernés, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.

Règlement du P.L.U.**Article 8 - Densité****I. Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

III. Coefficient d'occupation des sols

Il détermine la densité de construction admise. Le coefficient d'occupation des sols est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

IV. Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

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

**Article 9 - Travaux, installations et aménagements divers
(articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)**

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**Article 10 - Ouvrages spécifiques**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

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

Article 11 - Patrimoine archéologiquePrescriptions particulières applicables en ce domaine**• Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

" Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité."

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1^{er} - 1^{er} §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :** "le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Règlement du P.L.U.**Article 12 - Espaces boisés**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux *articles L 311-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Article 13 - Zones humides

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 12 du P.L.U. (en attente de validation), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

Article 14 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 2° de l'article L. 123 1-5-III du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans la périmètre des sites classés et inscrits ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

Règlement du P.L.U.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés ou dans ceux inventoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

Article 15 - Divisions foncières (art. R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

L'article R 123-10-1 précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Brem-sur-Mer prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

TITRE 2
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES (U)**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités (commerces, services, artisanat) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

La zone Ua correspond aux centres urbains traditionnels du **bourg**, à savoir au centre-bourg actuel (dit de "Saint-Martin-de-Brem"), aux anciens cœurs de villages de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines de ces secteurs marqués par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

La zone Ua englobe de manière plus spécifique :

- un secteur Uaa, destiné à une opération de renouvellement urbain ayant des règles particulières permettant une élévation supérieure du bâti (cf. article Ua 10) pour réaliser un programme de logements pouvant le cas échéant recevoir des activités de rez-de-chaussée.
- un secteur Ua^{OA1}, localisé dans le centre-bourg actuel, entre la rue du Général de Gaulle et la rue de l'Océan, concerné par l'orientation d'aménagement n°1 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.1).

Le secteur Ua du centre-bourg, concerné par des *orientations d'aménagement*, est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur Ua^{OA1}.

Les informations contenues dans ces *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, de futures constructions ou de nouveaux aménagements.

Une partie du secteur Ua^{OA1} est par ailleurs concernée par des dispositions définies au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme (cf. *plan de zonage - servitudes de mixité sociale*).

Pour la partie du secteur Ua de La Gachère concernée par le risque d'inondation et de submersion marine

(cf. **annexe 11** du présent P.L.U.)

Les constructions et installations ne peuvent être admises que sous certaines conditions précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

Règlement du P.L.U.

Pour certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter **l'annexe n° 11** du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Ua :

- 1°) l'implantation ou l'extension de constructions et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles, agricoles,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua 2,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 5°) les plans d'eau,]
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ua 2 suivant.

11°) Au sein de la partie de secteur Ua de la Gachère concernée par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont interdites :

. la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition résulte d'une inondation ou d'une submersion marine.

. toute construction nouvelle, sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF.,

Cette disposition pourra être précisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales ou de services sous réserve :
 - . que ces activités soient compatibles avec l'habitat et n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
 - . au sein du secteur Ua du centre-bourg, que ces activités soient édifiées en rez-de-chaussée d'un bâtiment devant au moins comprendre des logements au(x) niveau(x) supérieur(s) de la construction.
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 6°) Dans le secteur Ua^{OA1} concerné par des orientations d'aménagement, les constructions ou opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatible avec les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OA1)**.
- 7°) Dans la partie du secteur Ua^{OA1}, affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale, le programme de logements devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux, tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - OA4).

Dans le cas d'une réalisation par tranche de la requalification du secteur concerné en compatibilité avec les orientations d'aménagement, la part de logements affectée à du logement locatif social à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

- 8°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé,
- 9°) les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés à l'arrière de la construction principale,
- 10°) la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable.

Au sein de la partie de secteur Ua de la Gachère concernée par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
- . l'interdiction de réaliser un sous-sol,
- . l'obligation pour les activités admises dans le secteur, de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Au sein du secteur Ua^{OA1} concerné par les *orientations d'aménagement*, les voies éventuellement créées ou modifiées doivent présenter un gabarit et des caractéristiques similaires aux voies existantes au sein de ce secteur.

Les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront respecter les orientations d'aménagement concernant les voies, sur ce secteur.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit **assurer une capacité de desserte** par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Au sein du secteur Ua^{OA1} concerné par les *orientations d'aménagement*, les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront respecter les orientations d'aménagement relatives aux cheminements "doux".

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Tout projet de construction devra respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

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,
- 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,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

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

Règlement du P.L.U.**4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques**

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication numérique devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Implantation des constructions principales**

Les constructions principales doivent être implantées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- en sous-secteur Ua^{OA1}, dans le respect des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA1 relative à ce secteur),
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble justifiant de règles d'implantation différentes ;
- si le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- pour respecter un retrait similaire ou une continuité visuelle de façades sur rue par rapport à des constructions riveraines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda) sous réserve de respecter les conditions ci-dessous relatives aux abris de jardin,
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- pour la reconstruction à l'identique de la construction,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- par rapport à des voies non ouvertes à la circulation automobile (en particulier des cheminements piétonniers et/ou cyclables réalisés en "site propre"),
- pour des constructions d'intérêt collectif,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

6.2. Dispositions relatives aux abris de jardins

L'abri de jardin, doit être implanté à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Règlement du P.L.U.**6.3. Autres dispositions particulières**

En secteur Ua de Saint-Nicolas-de-Brem, les vérandas seront de préférence côté jardin ou en pignon (*en cohérence avec la charte architecturale et paysagère annexée au règlement du P.L.U.*).

En secteurs Ua du centre-bourg et de la Gachère, les vérandas seront implantées côté jardin.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

**ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- . les constructions peuvent être édifiées en limite séparative d'un seul côté, lorsque la continuité visuelle du bâti sur rue est assurée par un mur de clôture et le cas échéant un portail.
- . pour la reconstruction à l'identique d'une construction principale qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
- . pour les constructions d'intérêt collectif.

Dans ces cas-ci, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

Les bassins des piscines non couvertes devront respecter un recul minimal de 2 m de la limite séparative.

Ces dispositions ne peuvent s'opposer à la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1).

7.2. Dispositions particulières au secteur de densification urbaine par possible élévation du bâti (rue de l'Océan)

En sous-secteur de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti tel que représenté sur les documents graphiques du P.L.U. (plans de zonage), les constructions principales qui présentent une hauteur maximale supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou supérieure à 7 m au bas de l'acrotère doivent respecter une distance par rapport à la limite séparative nord de l'unité foncière intégrée à ce sous-secteur, au moins égale à la hauteur de la construction principale (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère).

Cette disposition peut ne pas s'appliquer, dans les cas suivants lorsque la construction principale vient s'adosser à un bâtiment riverain de hauteur supérieure ou égale, établi ou s'établissant en limite séparative sur l'unité foncière riveraine.

Lorsque la construction principale a une hauteur maximale inférieure ou égale à 6 m à l'égout de toiture ou inférieure ou égale à 7 m au bas de l'acrotère, la règle générale (7.1.) s'applique.

Règlement du P.L.U.**7.3. Autres dispositions particulières**

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif (mat et pale comprise) quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure ou égale à 15 m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

10.1. Hauteur maximale des constructions

Secteurs et sous-secteurs	Hauteur maximale à l'égout ou au bas de l'acrotère des constructions (y compris des annexes accolées)	Hauteur maximale <u>des annexes séparées</u> de la construction principale implantées en limite séparative
Secteur Ua	Niveaux : R*+1 + comble aménageable ou attique 6 m à l'égout, 7 m au bas de l'acrotère	3,2 m au droit de la limite
Sous-secteur Ua ^{0A1}	6 m à l'égout 7 m au bas de l'acrotère (sauf en secteur d'intérêt patrimonial, où les toitures terrasses sont interdites)	3,2 m au droit de la limite

Règlement du P.L.U.

Secteurs et sous-secteurs	Hauteur maximale à l'égout ou au bas de l'acrotère des constructions (y compris des annexes accolées)	Hauteur maximale <u>des annexes séparées</u> de la construction principale implantées en limite séparative
Sous-secteur Ua de densification urbaine par élévation du bâti (cf. trame du plan de zonage)	Niveaux : R*+2 + comble aménageable ou attique 10 m sous conditions spécifiées ci-dessous	3,2 m au droit de la limite
Sous-secteur Uaa	Niveaux : R*+3 + comble aménageable ou attique 12,5 m sous conditions spécifiées ci-dessous	-

* R : rez-de-chaussée

10.2. Cas relatifs aux secteurs Ua de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti (cf. secteurs avec trame spécifique sur les plans de zonage) et cas du secteur Ua^{OA1}

- 1°) Sur les parties du secteur Ua permettant une densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti (secteurs visés par une trame spécifique conformément à la légende – cf. documents graphiques : plans de zonage du P.L.U.), les constructions peuvent atteindre deux niveaux avec attique ou comble aménageable, soit une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère.
- 2°) Sur l'îlot d'intérêt patrimonial (cf. orientation d'aménagement n° 1), situé entre la rue de l'Océan, la rue des Jardins, la rue du Frère Henri Papin et la rue de la Pipe, **la surélévation des constructions est interdite**. Toute construction principale nouvelle doit respecter la hauteur de la construction existante la plus élevée au sein de l'îlot.
- 3°) Sur les autres îlots (cf. orientation d'aménagement n° 1), situés entre la rue du Frère Henri Papin et la rue du Chaponnet, la hauteur maximale des constructions au sein de cet îlot est celle définie pour le secteur Ua (cf. tableau précédent).

10.3. Autres cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.
- 2°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées dans le tableau ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- 3°) La hauteur des annexes doit être égale ou inférieure à celle de la construction principale.
- 4°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de la construction principale (comme cela est indiqué ci-dessus).
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

Règlement du P.L.U.

5°) La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,5 m.

6°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**11.1. Règles générales**

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme situés en dehors des périmètres de monuments historiques, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) Les toitures comporteront deux versants principaux.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise peut être autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou sur de nouvelles constructions insérées dans un îlot bâti comprenant des constructions en ardoises.

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45% et 100 %.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour la construction de logements locatifs sociaux,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* Des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale, sous réserve qu'elles ne soient pas perçues depuis la voie publique et que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Règlement du P.L.U.11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation et d'extension des constructions ainsi identifiées doivent reprendre les matériaux originels de la construction, matériaux traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- . les façades doivent être conservées en pierres (à vue ou non) ou enduites de préférence à la chaux.
- . les couvertures doivent être conservées en tuiles de teinte rouge orangé ou en ardoises (en fonction de la couverture originelle ou de celle des constructions riveraines).

Ces dispositions ne s'opposent pas au recours à d'autres matériaux contemporains dès lors qu'ils entrent bien en harmonie avec l'architecture de la construction et des constructions environnantes.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Les percements perçus depuis l'espace public doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux en brique apparente (devant rester non peints) ou en pierre,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en briques apparentes ou pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres...

En secteurs Ua de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, tout projet de construction inséré dans le tissu urbain traditionnel identifié pour son intérêt patrimonial, tout projet de rénovation, d'extension ou de surélévation de constructions existantes identifiées pour son intérêt patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, respecteront les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement (cf. annexe 4 du règlement).

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent s'harmoniser la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.

- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

Règlement du P.L.U.b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Emprise au sol maximale des abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

*11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES*a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

b) Types de clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1,2 m OU
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- un muret d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- une clôture en bois, OU/ET
- un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

En secteurs *Ua* de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, les clôtures seront réalisées de préférence en suivant les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement (cf. annexe 4 du règlement).

Règlement du P.L.U.c) Hauteur maximale

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

. Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul de la construction principale par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

. Hauteur maximale en limite séparative * : 1,8 m.

* sauf dans les marges de recul énoncées ci-dessus par rapport à la voie publique

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

11.3. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m² y compris les accès.

12.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Toutefois, il est exigé au minimum la réalisation de :

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement et une place supplémentaire pour deux logements, dont une pouvant être satisfaite par un garage (estimation prise par défaut).

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement est exigée.

b) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

c) Cas particulier : dans le secteur Ua^{OA1} concerné par des *orientations d'aménagement*, il est exigé :

- pour le secteur localisé entre la rue du Chaponnet et la rue du Frère Henri Papin (cf. pièce n° 3 du P.L.U. : O.A.P. - OA1), deux places de stationnement par logement, dont une pouvant être satisfaite par un garage.

12.2. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Règlement du P.L.U.**12.3. Modalités d'application**

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public 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.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

L'unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² recevant la construction principale doit conserver une partie de surface non imperméabilisée (au minimum 10 %). Cette disposition ne s'applique pas au secteur **Uaa**.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée pour l'essentiel à l'habitat et de manière secondaire aux activités (commerces, services, artisanat) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du bourg.

La zone **Ub** correspond :

- . aux secteurs urbains à dominante d'habitat qui se sont développés autour des secteurs Ua du centre-bourg,
- . aux entités urbaines développées en dehors de l'agglomération et du village de la Gachère, à savoir les secteurs de la Raffinière, la Corde et la Chaboissière.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub relève de l'assainissement collectif.

La zone Ub intègre :

- un secteur Ub de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti (identifié sur le plan de zonage par une trame spécifique conformément à la légende) dans lequel la hauteur maximale des constructions principales peut être relevée jusqu'à 3 niveaux (avec comble aménageable) (cf. article Ub 10).

et des secteurs Ub ou Ubb concernés par des orientations d'aménagement, à savoir :

- un secteur Ubb^{OA2}, correspondant à l'îlot de la Poste, localisé dans le centre-bourg, rue de l'Océan, concerné par l'orientation d'aménagement n°2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.2),
- un secteur Ub^{OA3}, localisé dans le bourg, rue de Saint-Nicolas, concerné par l'orientation d'aménagement n°3 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.3),
- un secteur Ub^{OA4}, localisé dans le bourg, entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes, concerné par l'orientation d'aménagement n°4 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.4),
- un secteur Ub^{OA5}, localisé dans le bourg, entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Jeanne d'Arc, concerné par l'orientation d'aménagement n°5 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.5),
- un secteur Ub^{OA6}, localisé dans le bourg, entre la rue Jeanne d'Arc et la rue des Remelières, concerné par l'orientation d'aménagement n°6 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.6),
- un secteur Ub^{OA7}, localisé dans le bourg, à l'Est, rue Beauséjour, concerné par l'orientation d'aménagement n°7 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.7),
- un secteur Ub^{OA8}, localisé dans le bourg, à côté du cimetière, concerné par l'orientation d'aménagement n°8 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.8),
- un secteur Ub^{OA9}, localisé près du centre-bourg, rue du Chaponnet et rue des Sables, concerné par l'orientation d'aménagement n°9 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.9),

Règlement du P.L.U.

- un secteur Ub^{OA10}, localisé dans le bourg, rue des Sables, concerné par l'orientation d'aménagement n°10 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.10),
- un secteur Ub^{OA11}, localisé dans le bourg (partie Ouest), rue des Hirondelles et au Sud de la rue du Moulin Viaud, concerné par l'orientation d'aménagement n°11 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.11),
- un secteur Ub^{OA12}, localisé dans le bourg (partie Ouest), à l'intersection de la rue des Hirondelles et de la rue du Grand Fossé, concerné par l'orientation d'aménagement n°12 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.12),
- un secteur Ub^{OA13}, localisé dans le bourg (partie Ouest), rue du Brandais, à proximité de la carrière, concerné par l'orientation d'aménagement n°13 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.13),
- un secteur Ub^{OA14}, localisé dans le bourg (partie Sud-Ouest), rue du Calvaire, concerné par l'orientation d'aménagement n°14 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.14),
- un secteur Ub^{OA15}, localisé dans le bourg (partie Sud-Ouest), rue du Calvaire, concerné par l'orientation d'aménagement n°15 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.15),
- un secteur Ub^{OA23}, localisé sur le village de La Corde, rue de la Croix Pénard, concerné par l'orientation d'aménagement n°23 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.23),
- un secteur Ub^{OA24}, localisé en extrémité Nord-Est du village de La Corde, rue de la Croix Pénard, concerné par l'orientation d'aménagement n°24 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.24).

Ces secteurs Ub ou Ubb du centre-bourg, concernés par des *orientations d'aménagement*, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub^{OA}. (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne).

Les informations contenues dans ces *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, constructions et de nouveaux aménagements.

Les secteurs Ub^{OA4}, Ub^{OA5}, Ub^{OA6}, Ub^{OA9}, Ub^{OA14}, sont par ailleurs concernés par des dispositions définies au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme (cf. *plan de zonage - servitudes de mixité sociale*), précisées à l'article Ub 2 du présent chapitre.

Pour la partie du secteur Ub concernée par le risque d'inondation et de submersion marine (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.)

Les constructions et les installations ne peuvent être admises que sous certaines conditions précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

Nota. Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter **l'annexe n° 11** du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits en zone Ub :

- 1°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles et agricoles,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ub 2,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 5°) les plans d'eau,]
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ub 2 suivant.

- | |
|---|
| <p>11°) <u>Au sein de la partie de secteur Ub concernée par le risque d'inondation et de submersion marine,</u> tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none">. la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition fait suite à une inondation ou une submersion.. toute construction nouvelle, sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF., <p>Cette disposition pourra être précisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.</p> |
|---|

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants et qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) tous travaux d'aménagement, d'extension mesurée et de mise aux normes de construction à usage viticole existante à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité viticole, et ne s'accompagnent pas d'inconvénients ou de nuisances pour l'environnement et l'habitat avoisinant,

Règlement du P.L.U.

- 3°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
- . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 7°) Dans chacun des secteurs Ub^{OA} énoncés en chapeau de zone, concernés par des orientations d'aménagement, les constructions et les opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement spécifiques à chacun de ces secteurs. (cf. **pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.**).
- 8°) Dans les secteurs Ub^{OA4}, Ub^{OA5}, Ub^{OA6}, Ub^{OA9}, Ub^{OA14}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :
- . le secteur Ub^{OA4} devra comprendre au minimum 25 % de logements aidés ou de logements locatifs sociaux, tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - OA4),
 - . le secteur Ub^{OA5} devra comprendre au minimum 20 % de logements aidés (en accession sociale ou locatifs sociaux), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA5),
 - . le secteur Ub^{OA6} devra comprendre au minimum 14 % de logements aidés (en accession sociale ou locatifs sociaux), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA6),
 - . le secteur Ub^{OA9} devra comprendre au minimum 36 % de logements locatifs sociaux, à savoir :
 - un tiers de logements locatifs sociaux sur sa partie nord, (cf. site 1 défini dans l'OA9),
 - 40 % de logements locatifs sociaux sur sa partie sud, (cf. site 2 défini dans l'OA9) tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA9).
 - . le secteur Ub^{OA14} devra comprendre au minimum 20 % de logements aidés (en accession sociale ou locatifs sociaux), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA14),
- Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur concerné, la part de logements affectée à des logements aidés ou à du logement locatif social à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).
- 9°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé,
- 10°) les abris de jardin à condition qu'ils ne soient pas réalisés au devant de la construction principale,

Règlement du P.L.U.

11°) Au sein de la partie de secteur Ub concernée par le risque de submersion et d'inondation, tel qu'elle est identifiée aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
- . la réalisation de sous-sol est interdite.
- . les activités admises dans le secteur, ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement, la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ub 12.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) doivent comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit assurer une capacité de desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements piétonniers, cyclables identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute unité foncière de plus de 200 m², les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière de la construction ou 70 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement ou d'un permis permettant la réalisation de plusieurs logements, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention sur l'unité foncière concernée par le projet en cas d'imperméabilisation supérieure. *Cette rétention sera dimensionnée selon les dispositions prévues à l'annexe 3 du règlement.*

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Règlement du P.L.U.

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

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

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication numérique devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Règles générales**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des dispositions d'implantations différentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions riveraines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble et de lotissements justifiant de règles d'implantation différentes,
- par rapport aux emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : dans ce cas-ci, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise de la voie ou du cheminement, l'implantation des annexes reste libre (sous réserve du respect de la disposition ci-dessous relative aux abris de jardin – cf. *paragraphe 6.3.*).
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
- pour l'extension des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.**6.2. Dispositions relatives au secteur Ub de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti (secteur visé par une trame spécifique conformément à la légende – cf.. documents graphiques : plans de zonage du P.L.U.)**

En secteur de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti, la construction principale doit être implantée à l'alignement ou à moins de 5 m de la rue de l'Océan.

Cette disposition ne s'oppose pas à l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, au-delà de la limite du secteur ainsi définie par rapport à la voie publique.

6.3. Autres dispositions particulières

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliquent à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Règle générale**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction ne respectant pas cette règle,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- . au sein d'un terrain d'assiette faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé justifiant de règles différentes.

En *sous-secteur de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti* tel que représenté sur les documents graphiques du P.L.U. (plans de zonage), les constructions principales qui présentent une hauteur maximale supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou supérieure à 7 m au bas de l'acrotère doivent respecter une distance par rapport à la limite séparative nord de l'unité foncière intégrée à ce sous-secteur, au moins égale à la hauteur de la construction principale (mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère).

Cette disposition peut ne pas s'appliquer, dans les cas suivants lorsque la construction principale vient s'adosser à un bâtiment riverain de hauteur supérieure ou égale, établi ou s'établissant en limite séparative sur l'unité foncière riveraine.

Lorsque la construction principale a une hauteur maximale inférieure ou égale à 6 m à l'égout de toiture ou inférieure ou égale à 7 m au bas de l'acrotère, la règle générale (7.1.) s'applique.

7.3. Autres dispositions particulières

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif (mat et pale comprise) quelle que soit la hauteur du mât.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, mais elle est conditionnée par les dispositions des article Ub 4 et Ub 13 limitant l'imperméabilisation des sols..

L'emprise des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à la sablière ou au bas de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Dans les secteurs Ub^{0A} concernés par des *orientations d'aménagement*, la hauteur maximale des constructions devra respecter celle indiquée par les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – orientations d'aménagement et de programmation, partie II).

Règlement du P.L.U.**10.1. Hauteur maximale des constructions**

Secteurs	Hauteur maximale à l'égout des constructions (y compris annexes accolées)	Hauteur maximale au bas de l'acrotère des constructions (y compris annexes accolées)	Hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale implantées en limite séparative
Ub	6 m soit R+1+ comble ou R+1+ attique	7 m	3,2 m au droit de la limite
Sous secteurs Ub ^{0A}	cf. orientations d'aménagement		3,2 m au droit de la limite
Sous-secteur Ub de densification urbaine par élévation du bâti (cf. trame du plan de zonage)	10 m soit R+2+ comble ou R+2+ attique pour la construction principale	10 m	3,2 m au droit de la limite

10.2. Cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.
- 2°) Sur les parties de secteur Ub de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti, (secteurs visés par une trame spécifique conformément à la légende – cf.. documents graphiques : plans de zonage du P.L.U.), les constructions peuvent atteindre deux niveaux avec attique ou comble aménageable, soit une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère, sous réserve de respecter en secteur Ub^{0A12} les orientations d'aménagement.
- 3°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées dans le tableau ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 4°) La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,5 m.
- 5°) La hauteur des autres annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- 6°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de la construction principale (comme cela est indiqué ci-dessus).
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 7°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**11.1. Règles générales**

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) Les toitures comporteront deux versants principaux.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise peut être autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou sur de nouvelles constructions insérées dans un îlot bâti comprenant des constructions en ardoises.

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.

Règlement du P.L.U.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour la construction de logements locatifs sociaux,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* En secteurs Ub, des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale, sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction. Les toitures-terrasses peuvent être intégralement admises lorsqu'elles s'inscrivent dans une démarche bioclimatique.

* En secteurs Ubb et Ub^{OA}, les toitures-terrasses sont intégralement admises.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation et d'extension des constructions inventoriées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent reprendre les matériaux originels de la construction, traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- . les façades doivent être conservées en pierres (à vue ou non) ou enduites de préférence à la chaux.
- . les couvertures doivent être conservées en tuiles ou en ardoises (en fonction de la couverture originelle ou de celle des constructions riveraines).

Les percements perçus depuis l'espace public doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les menuiseries doivent être de teinte neutre.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux en brique apparente ou en pierre,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes...

Règlement du P.L.U.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Sur les parties de secteurs Ub de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, identifiées pour leur intérêt patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, tout projet de construction inséré dans le tissu urbain traditionnel tout projet de rénovation, d'extension ou de surélévation de constructions existantes d'intérêt patrimonial, respecteront les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement (cf. annexe 4 du règlement).

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent s'harmoniser la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.
- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

b) Types de clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Règlement du P.L.U.

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1,2 m OU
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- un muret d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- une clôture en bois, OU/ET
- un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

Sur les parties de secteurs Ub de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, identifiées pour leur intérêt patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les clôtures seront réalisées de préférence en suivant les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement (cf. annexe 4 du règlement).

c) Hauteur maximale

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

. Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul de la construction principale par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

. Hauteur maximale en limite séparative (sauf dans les marges de recul énoncées ci-dessus par rapport à la voie publique) : **1,8 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

11.3. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m² y compris les accès.

12.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

b) Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – *article L123-1-13 du code de l'urbanisme*, une seule place de stationnement est exigée.

c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public 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.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

Les opérations comprenant au moins 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet, à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

Sur toute unité foncière de plus de 200 m², au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être conservés en espace non imperméabilisé.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Pour la partie du secteur Ue concernée par le risque d'inondation et de submersion marine
(cf. [documents graphiques réglementaires](#) du présent P.L.U.),

Les constructions et installations ne peuvent être admises que sous certaines conditions précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ue, sont interdits :

- 1°) les constructions à usage d'activités de commerces alimentaires de détail,
- 2°) les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, sauf cas prévu à l'article Ue 2,
- 3°) l'ouverture de carrières, de gravières ou de mines,
- 4°) l'implantation de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Ue 2,
- 5°) les terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes, les aires naturelles de camping ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6°) l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 7°) le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 8°) les parcs d'attraction,
- 9°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 10°) les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2,

Au sein de la partie du secteur Ue concernée par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), est interdite toute construction sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF.

Cette disposition pourra être reprécisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ue, sont admis sous conditions :

- 1°) les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- 2°) les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole,
- 3°) le local de gardiennage ou de surveillance de l'établissement, à condition qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activité, sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de plus de 20 m²,
- 4°) les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- 5°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux nécessaires au fonctionnement et à l'aménagement de la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général ou des constructions admises en secteur Ue,
- 6°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- 7°) Au sein de la partie de secteur Ue concernée par le risque de submersion et d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités de constructions nouvelles, (en particulier de création de local de gardiennage), sont admises sous les conditions suivantes :
- . le local de gardiennage doit avoir son premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
 - . l'interdiction de réaliser un sous-sol,
 - . l'obligation pour les activités admises dans le secteur, de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...) : les éventuels produits polluants ou miscibles dans l'eau doivent être stockés au-dessus de la cote de référence ou dans un cuvelage étanche et arrimé.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la sécurité, la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Règlement du P.L.U.**3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement de manière à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les accès collectifs sur route départementale (RD) seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur route départementale seront interdits hors agglomération.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Règlement du P.L.U.**4.2.2. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devra pas excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration d'eaux pluviales non polluées ou à prévoir une rétention sur le terrain d'assiette concerné par le projet en cas d'imperméabilisation supérieure.

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

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

4.3. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait :

- . d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD 80,
- . d'au moins 10 mètres de l'alignement (existant, modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques.

Ce recul minimal peut être limité à 5 m pour des constructions ou des parties de constructions d'activités tertiaires (services) et pour la partie de bâtiment destinée au logement de gardiennage.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

D'autres marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Les ouvrages et bâtiments techniques des services publics peuvent être implantés dans les marges de recul.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les installations doivent être éloignées d'au moins **5 mètres** des limites séparatives

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- a) Pour tout bâtiment, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- b) Pour les bâtiments de très faible emprise, tels que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Ue 13.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faitage ou au bas de l'acrotère (en cas de toitures-terrasses ou à faible pente) ne pourra être supérieure à **12 mètres**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- . les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, portiques, ainsi que installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres,
- . les bâtiments de services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

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

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

La conception architecturale des constructions devra privilégier des volumes simples, recherchant une harmonie notamment de teinte ou de couleurs non vives avec les bâtiments avoisinants.

11.2. Règles spécifiques

a) Couvertures :

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

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

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé brillant.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont admises sur les huisseries.

11.3. Traitement des abords

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

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

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être situées à l'arrière d'un élément végétal ou bâti permettant d'atténuer l'impact visuel de ces installations.

Le stockage et l'entrepôt de matériaux sont interdits en façade donnant sur la RD 38b.

Sur les autres parcelles recevant des activités ne jouxtant pas la RD 38b, le stockage et l'entrepôt de matériaux sont interdits en façade sur la voie publique desservant la parcelle, sauf si un dispositif de traitement paysager permet d'en limiter leur perception depuis la voie publique.

11.4. Clôtures

La hauteur de la clôture ne pourra être supérieure à 2 m sauf réglementation particulière ou pour des raisons de sécurité devant être justifiées.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

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

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service ainsi que les aires d'évolution nécessaires aux activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou dans son environnement immédiat ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur Ue sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le terrain d'assiette de la construction doit conserver un minimum de 20 % d'espaces non imperméabilisés.

Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques et par rapport aux secteurs d'habitat riverains doivent être traitées de manière paysagère à dominante végétale.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

Des dispositions doivent être prises sur le site pour limiter la perception depuis la voie publique et depuis les secteurs d'habitat riverains de dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels.

Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales référencées à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'aménagement du secteur Ue doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U ℓ

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U ℓ est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs, récréatifs et de loisirs...) susceptibles de créer des gênes et d'être peu compatibles avec l'habitat.

Elle comporte un secteur U ℓ c, correspondant au secteur d'équipements sportifs et de loisirs, rue de la Chaize, pouvant recevoir de manière occasionnelle des activités de loisirs et d'hébergement léger dans les conditions précisées ci-après par le règlement.

Sur les parties de secteur qui seraient concernées par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 12 du P.L.U. (en attente de validation), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

ARTICLE U ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs ou d'éducation relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U ℓ 2.

En secteur U ℓ c, est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités sportives, récréatives et de loisirs relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U ℓ 2.

ARTICLE U_l 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. dans les secteurs U_l, hors secteur U_{lc},**

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, culturelles, sportives, récréatives et de loisirs relevant d'un intérêt collectif,
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur.

Sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone U_l concernée.

2.2. en secteur U_{lc},

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, récréatives et de loisirs relevant d'un intérêt collectif,
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur,
- l'implantation temporaire de tentes ou d'installations assimilées à des tentes à caractère aisément démontable.

ARTICLE U_l 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U^l 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

12.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

12.3. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U^l 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

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

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 10).

**ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

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

En conséquence :

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

11.2. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

ARTICLE U1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

ARTICLE U~~l~~ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE U~~l~~ 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE U~~l~~ 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_{lt}

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U_{lt} est destinée à l'hébergement touristique ou de loisirs et à l'accueil d'activités sportives, de tourisme et de loisirs qui lui sont liés.

Les secteurs définis au présent P.L.U., correspondent aux terrains de camping ou aux parcs résidentiels de loisirs, destinés à l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aux installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un camping-caravaning ou d'un parc résidentiel de loisirs.

ARTICLE U_{lt} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié et non nécessaire aux activités touristiques et de camping existantes, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U_{lt} 2.

ARTICLE U_{lt} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
 - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- 1°) les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au camping-caravaning ou au parc résidentiel de loisirs, en particulier :
 - 2°) les locaux d'habitation, de bureaux et de services du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
 - 3°) les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
 - 4°) les constructions à usage de commerce, liée au fonctionnement des activités admises dans le secteur,
 - 5°) les aires de stationnement, répondant aux besoins des activités développées sur le secteur, devant être accompagnées d'un traitement paysager (cf. article U_{lt} 13),
 - 6°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone U_{lt} concernée.
 - 7°) l'aménagement, la reconstruction, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. intégrées au secteur U_{lt} sous réserve que :
 - . l'extension (ou le cumul d'extensions) n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (surface au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.),
 - . ces travaux et constructions soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités touristiques et de loisirs admises dans le secteur,

ARTICLE Uf 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

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

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U^{ft} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE U^{ft} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer. Ce recul peut être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur des terrains de camping.

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

Des dispositions différentes sont admises :

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à moins de 5 m de l'alignement, à condition d'être réalisé dans le même alignement ou en retrait de la construction existante ;
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – article 6*) ;
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE U^{ft} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Règles générales**

Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives des secteurs Ub, 1AU et U^l.

Les constructions et installations doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a. Si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m (à l'égout de toiture ou à l'acrotère),
- b. Si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5 m au faitage lorsque celui-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite ne dépasse pas 15 m,

Règlement du P.L.U.

- c. Si la construction projetée vient jouxter en limite séparative, une construction établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- d. S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

7.2. Cas particuliers

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 10).

ARTICLE U^{ft} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U^{ft} 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U^{ft} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations à caractère de services, d'équipements ou de bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans le secteur ne peut excéder deux niveaux (R+1) et **6 m** à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toitures terrasses ou à faible pente), toutefois le dépassement de cette hauteur peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

Des dispositions différentes sont possibles dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur différente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Uⁿ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

11.2. Les clôtures

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

b) Types de clôtures :

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

. clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. La teinte des enduits s'harmonisera avec les constructions environnantes.

. clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive * d'essences locales (cf. annexe 1 du P.L.U.) pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur répondant aux caractéristiques de clôtures minérales.

* Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites pour les clôtures réalisées en limite de voie publique.

c) Hauteur maximale :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

. Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul de la construction principale par rapport à la voie publique : **1,5 m**

. Hauteur maximale en limite séparative (sauf dans les marges de recul énoncées ci-dessus par rapport à la voie publique) : **1,8 m**.

Règlement du P.L.U.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

ARTICLE U_{fl} 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL), au sein des secteurs U_{fl}, il sera aménagé une place de stationnement par habitation légère de loisirs ou par emplacement ainsi qu'un espace collectif de stationnement, d'une capacité égale à 20 % du nombre total d'emplacements du PRL.

Cet espace devra rester accessible pendant toute la durée d'exploitation du PRL, notamment en dehors des heures d'ouverture.

ARTICLE U_{fl} 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul définies par rapport aux voies et les aires de stationnement aménagées au sein du secteur doivent être traitées de manière paysagère, en harmonie avec l'environnement du secteur, en privilégiant des essences locales (cf. annexe 1 du P.L.U.) et des matériaux "naturels".

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des habitations et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

En secteur U_{fl}, une superficie minimale de 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération concernée doit être maintenue en espaces verts collectifs.

ARTICLE U_{fl} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE U_{fl} 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U_{fl} 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite) et des orientations d'aménagement précisées par secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*),
- **des secteurs 2AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

- ☞ Les secteurs **1AU** et **2AU** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.
- ☞ Les secteurs indicés '**e**' correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.
- ☞ Les secteurs indicés '**l**' correspondent aux espaces destinés à l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif, à l'accueil d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou à la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt collectif.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement et par les *orientations d'aménagement* (cf. *O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.*).

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement ainsi définies pour chacun d'eux.

Les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (1AU1, 1AU2) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

Le secteur 1AU3^{0A21} est par ailleurs concerné par des dispositions définies au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme (cf. *plan de zonage - servitudes de mixité sociale*), précisées à l'article 1AU 2 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone 1AU :

- 1°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 2°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 3°) l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article 2,
- 4°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 5°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les plans d'eau,

Règlement du P.L.U.

- 8°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 10°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 11°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 12°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article 1AU 2 suivant.

13°) Au sein de la partie de secteur 1AU concernée par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont interdites :

- . la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition résulte d'une inondation ou d'une submersion marine.
- . toute construction nouvelle, sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF.,

Cette disposition pourra être précisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités (commerces, services) compatibles avec l'habitat et l'environnement sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, selon les conditions précisées par les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve que :
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et le cas échéant par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement* et de programmation" du présent P.L.U.),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AU1** : ce secteur devra comprendre au moins **87 logements**,
 - secteur **1AU2** : ce secteur devra comprendre au moins **105 logements**,
 - secteur **1AU3** : ce secteur devra comprendre au moins **33 logements**,
 - secteur **1AU4** : ce secteur devra comprendre au moins **15 logements**,
 - secteur **1AU5** : ce secteur devra comprendre au moins **20 logements**,
 - secteur **1AU6** : ce secteur devra comprendre au moins **14 logements**,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Règlement du P.L.U.

2°) Dans le secteur 1AU2^{OA21}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- . le secteur 1AU2^{OA21} devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux, dont une partie (au moins 10) doit être réalisée sur l'emplacement réservé n° 1 défini au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme (cf. plan de zonage 4.2b.), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA21).

Dans le cas d'une urbanisation par tranche de la partie du secteur 1AU2 excluant l'emplacement réservé n° 1, la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus, déduction faite des logements locatifs sociaux à réaliser sur l'emplacement réservé n° 1).

3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :

- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- . ou la réalisation de réserves incendie,
- . ou des opérations ou travaux d'intérêt général,
- . ou à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.

4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),

6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

7°) *dans le cadre d'une opération d'aménagement*, la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé,

8°) *dans le cadre d'une opération d'aménagement*, les abris de jardin à condition qu'ils ne soient pas réalisés au devant de la construction principale.

9°) Sur les parties de secteurs 1AU concernées par le risque d'inondation et de submersion marine - cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) -, les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
- . l'interdiction de réaliser un sous-sol,
- . l'obligation pour les activités admises dans le secteur, de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U pour chacun des secteurs 1AU.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U. – OA15, OA18, OA19, OA21, OA25, OA26).

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les *orientations d'aménagement* prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial, la régulation des eaux pluviales est exigée sur les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 et 1AU6, en respectant les principes précisés en annexe 3 du présent règlement. Sur les secteurs 1AU2 et 1AU3, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée si elle est possible.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

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

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création de plusieurs logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) et respecter s'il y a lieu *les indications portées aux documents graphiques (plans de zonage) ou aux orientations d'aménagement*.

Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

6.2. Règles par rapport aux voies et emprises publiques bordant les secteurs 1AU

En secteurs 1AU2 et 1AU3, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques bordant le secteur.

Sur les autres secteurs, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximal de 5 m des voies publiques existantes.

6.3. Règles par rapport aux voies et emprises intégrées au sein des secteurs 1AU

Au sein des secteurs 1AU,

- . les constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximal de 5 m des autres voies publiques.
- . les garages doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies ou places publiques sur lesquelles ils ont accès.

6.4. Dispositions particulières

En tout secteur 1AU,

Des dispositions d'implantation différentes à celles énoncées aux 6.2. et 6.3. ci-dessus, pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- par rapport à des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : dans ce cas-ci, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins **3 m** de la limite d'emprise de la voie ou du cheminement.
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

6.5. Dispositions relatives à l'implantation des abris de jardin

L'abri de jardin ne doit pas être implanté au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est conditionnée par les dispositions des articles 4 et 13 de la zone 1AU.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à la sablière ou au bas de l'acrotère pour les annexes séparées de la construction principale, établies en limite séparative.

Règlement du P.L.U.**10.1. Hauteur maximale autorisée**

La hauteur maximale des constructions doit en priorité être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

A défaut ou en complément des indications portées dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales suivantes.

Zone	Hauteur maximale à l'égout des constructions	Hauteur maximale au bas de l'acrotère des constructions	Hauteur maximale <u>des annexes séparées</u> de la construction principale <u>implantées en limite séparative</u>
1AU	6,5 m soit R+1+ comble ou R+1+ attique pour la construction principale	7 m	3,2 m à la sablière ou au bas de l'acrotère

La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,5 m (à la sablière ou au bas de l'acrotère).

10.2. Cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.
- 2°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- 3°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 4°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres,
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Règles générales**

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur 1AU1^{OA18} de la Gachère, tout projet de construction respectera les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) Les toitures comporteront deux versants principaux. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour la construction de logements locatifs sociaux,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* En secteurs 1AU, les toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Règlement du P.L.U.11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

11.2.3. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent s'harmoniser la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.

- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX CLOTURESa) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

Règlement du P.L.U.b) Types de clôtures admises sur les secteurs 1AU :

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1,2 m, OU
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- un muret d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- une clôture en bois, OU/ET
- un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

En secteurs 1AU1 et 1AU2 de la Gachère :

- . les clôtures pleines doivent être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse, de manière à assurer une transparence hydraulique.
- . Elles seront réalisées de préférence en suivant les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement.

c) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes qui seraient précisées par les orientations d'aménagement en secteurs 1AU^{0A}, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

- . Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul de la construction principale par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

- . Hauteur maximale en limite séparative (sauf dans les marges de recul énoncées ci-dessus par rapport à la voie publique) : **1,8 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Règlement du P.L.U.**11.3. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet de construction ou peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

12.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

- b) Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – *article L123-1-13 du code de l'urbanisme*, une seule place de stationnement est exigée.
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public 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.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

12.4 L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir un minimum d'emplacements pour le stationnement de cycles sur un espace à usage collectif en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.
Les reculs définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques doivent être traités de manière paysagère.
Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (cf. annexe 1 : essences végétales préconisées et celles à éviter).
- 13.2. Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés (cf. pièce n° 3 - O.A.P. du P.L.U.).
- 13.3. Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
La réalisation des espaces communs exigibles à chacune des opérations de plus de 5 logements réalisées en secteur 1AU comme en secteur Ub pourra le cas échéant être cumulée et mutualisée de manière à être répartie librement entre ces opérations d'aménagement distinctes.
- 13.4. La parcelle recevant la construction principale doit conserver sur tout secteur 1AU au minimum 50 % d'espace non imperméabilisé.
Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise sans pouvoir excéder 70 % de la surface de la parcelle recevant la construction principale sous réserve de prévoir une rétention des eaux pluviales dans les conditions définies en annexe 3 du règlement.
Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en secteur 1AU, des coefficients d'imperméabilisation différents pourront être fixés par unité foncière recevant la construction à condition que le taux d'imperméabilisation maximal fixé ci-dessus soit respecté à l'échelle du périmètre global de l'opération.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs 1AU précisent le cas échéant des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUe correspond aux secteurs à caractère naturel dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme, devant recevoir des activités de type artisanal, commercial ou de services.

Le présent P.L.U. identifie un secteur 1AUe situé en extension du bourg, le long de la RD 40, destiné à l'accueil d'activités de type artisanal, tertiaire ou commercial et d'équipements d'intérêt collectif (projet d'implantation du service départemental d'incendie et de secours...).

Cette zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUe** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.) et par les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'activités sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur ou au fur et à mesure des équipements de la zone, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement relatives à ce secteur, prévues en pièce n°3 du P.L.U. (cf. "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.) et les dispositions précisées ci-après et aux articles suivants ;
- les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole,
- le local de gardiennage ou de surveillance de l'établissement, à condition qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activité, sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de plus de 20 m²,
- les équipements d'intérêt collectif, tels qu'ils sont admis en chapeau de zone, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités environnantes,
- les équipements collectifs liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone (crèches, cantines...),
- les aires de stationnement répondant aux besoins des établissements admis en secteur 1AUe et pouvant le cas échéant couvrir des besoins publics (aire de camping-car, aire de covoiturage...),
- les aires réservées à des dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation :
 - . de travaux ou d'ouvrages d'intérêt général répondant à la vocation de la zone (voirie, réseaux, bassins de rétention, réserves incendie...),
 - . des constructions ou d'installations admises en secteur 1AUe,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores dans le cadre des règles en vigueur et à condition de respecter les dispositions précisées aux articles 1AUe 6 et 1AUe 7.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OA 25).

La création d'accès directs sur la RD 40 est interdite, sauf pour des équipements d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.**3.2. Voirie**

Les dimensions, formes, gabarits et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Les conditions de desserte du secteur 1AUe devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.) :

- . la voie de desserte du secteur 1AUe doit être raccordée à la RD 40.
- . l'aménagement du secteur 1AUe ne doit pas compromettre des possibilités d'extension de la voie de desserte vers les terrains riverains en cohérence avec les orientations d'aménagement relatives à ce secteur (cf. OA 25).

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Le secteur 1AUe doit être desservi par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement du secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Règlement du P.L.U.**4.2.2. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial, il est préconisé la régulation des eaux pluviales à un niveau de protection maximale sur le secteur 1AUe : quand elle est possible, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

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

4.3. Electricité, téléphone et communications numériques

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

L'aménagement d'ensemble du secteur 1AUe doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour assurer sa desserte par les communications numériques.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

- 6.1. Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait d'au moins :
 - . 25 mètres de l'axe de la RD 40,
 - . 20 m de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 1, porté sur les documents graphiques du P.L.U.,
 - . 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- 6.2. Des marges de recul supérieures à celles énoncées ci-dessus pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.
- 6.3. Des implantations différentes sont possibles pour des constructions et installations d'intérêt collectif, pour des bâtiments techniques des services publics de faible importance, tels que ouvrages techniques (transformateur, station de refoulement...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

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

- 7.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions doivent être édifiées soit sur une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge de recul minimale de 3 mètres, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites.
- 7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec le secteur Ub :
Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage), à savoir une marge de recul de 10 m définie par rapport à la limite séparative commune avec le secteur Ub (cf. recul traité en espace à planter sur le plan de zonage).
- 7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article 1AUe 13.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**11.1. Règles générales**

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

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

Règlement du P.L.U.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

11.2. Règles spécifiques

Couvertures :

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

Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont admis la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

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

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont seulement admises sur les huisseries.

11.3. Traitement des abords

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

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

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

11.4. Clôtures

Les haies vives seront maintenues.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures pourront être constituées au choix par :

- une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage.
- un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,5 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois, devant être accompagnée d'une plantation de haie vive d'essences locales,
- un grillage, devant être accompagnée d'une plantation de haie vive d'essences locales.

La hauteur de la clôture ne pourra être supérieure à 2 m sauf réglementation particulière ou pour des raisons de sécurité devant être justifiées.

Sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits.

Règlement du P.L.U.**11.5. Eléments du paysage**

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement pour les activités doit couvrir les besoins estimés pour chacune d'entre elles. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur 1AUe sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues en fonction des besoins estimés liés au personnel de l'établissement concerné.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le terrain d'assiette de la construction doit conserver au minimum **20%** d'espaces non imperméabilisés.

Les marges d'isolement, par rapport aux voies publiques et par rapport aux secteurs d'habitat riverains doivent être traitées de manière paysagère.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

Des dispositions doivent être prises sur le site pour limiter la perception depuis la voie publique et depuis les secteurs d'habitat riverains de dépôts à l'air libre de matériaux ou de matériels.

Toute plantation d'arbres ou de haies devra être composée d'essences locales référencées à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE 1AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

L'aménagement du secteur 1AUe doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUℓ

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation à plus long terme.

La zone 2AU distingue :

- les secteurs 2AU, destinés à accueillir de l'habitat et pouvant recevoir de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat,
- les secteurs 2AUℓ, secteurs d'intérêt collectif, localisé près de la carrière.

Ces secteurs 2AU et 2AUℓ ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du secteur 2AU concerné, est subordonnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, devant être établi en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques à certains de ces secteurs lorsque celles-ci ont été définies.

■ Secteurs 2AU^{0A} soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les secteurs 2AU du bourg concernés par des *orientations d'aménagement* sont délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des secteurs 2AU^{0A}.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions qui y seront établies devront être compatibles.

■ Le secteur 2AU^{0A21} est par ailleurs concerné par des dispositions définies au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme (cf. plan de zonage - servitudes de mixité sociale).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte ces dispositions.

■ En cas d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU^{0A17} de la Gachère, tout projet de construction, respectera les recommandations de la *charte architecturale et paysagère* annexée au présent règlement.

■ Pour les parties de secteurs 2AU concernées par le risque d'inondation et/ou de submersion marine (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. conformément à leur légende), leur seront applicables les dispositions relatives aux secteurs concernés par le risque d'inondation et/ou de submersion marine, précisées au règlement des secteurs 1AU (articles 1AU 1 et 1AU 2), qui pourront être précisées par le Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes (en cours d'étude).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU^{0A17} devra respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes (en cours d'étude).

Règlement du P.L.U.Sur les terrains concernés par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 12 du P.L.U. (en attente de validation), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°) La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 10 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné,
- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par la réalisation d'ouvrages techniques ou de travaux d'intérêt général,
- 3°) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Sur les parties de secteur 2AU qui seraient concernées par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 12 du P.L.U. (en attente de validation), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles 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 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2AU ℓ identifié en secteur de projet, l'emprise au sol des constructions ou installations admises à l'article 2AU 2 ne doit pas excéder 20 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux réseaux techniques des services d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les seuls ouvrages admis à l'article 2 doivent respecter les dispositions générales de l'article Ub 11 les concernant.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE 4
-
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A (SECTEURS A, An, Ahc, Ah, Ap)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

La zone A comprend,

- les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles et viticoles,
- des secteurs An correspondant à des espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère, intégrant ceux localisés dans les coupures d'urbanisation définies au titre de la loi Littoral, situés sur les abords du bourg dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs Ap, secteurs agricoles préservés pour leur valeur paysagère et viticole,
- des secteurs Ah, secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées, correspondant à des secteurs ou à des îlots d'habitat existant à la date d'approbation du P.L.U., occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles ou viticoles.

Ces secteurs Ah distinguent :

- . des secteurs Ahc, correspondant aux parties constructibles des hameaux de La Frémière et de la Mignotière, pouvant recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat,
- . des secteurs Ah, sur lesquels sont seulement admises l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes.

Sur les terrains concernés par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 12 du P.L.U. (en attente de validation), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

Règlement du P.L.U.[Pour les secteurs agricoles concernés par une entité ou un zonage archéologique.](#)

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

[Pour les secteurs agricoles concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".](#)

Les secteurs agricoles (et secteurs Ah) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'*annexe n° 11* du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

[Pour les secteurs agricoles concernés par le risque d'inondation et de submersion marine \(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.\)](#)

Les constructions admises peuvent être soumises à certaines conditions de réalisation précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 EN SECTEUR AGRICOLE A

- 1°) toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2,
- 2°) toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif compatible avec l'activité agricole, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2,

1.2. EN SECTEURS An, Ap, Ahc et Ah

- 1°) toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs An, Ap et Ah et Ahc,
- 2°) l'ouverture de carrières ou de mines,
- 3°) les parcs d'attraction,
- 4°) tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
- 5°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, de tentes ou d'installations assimilées à des tentes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 6°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

Règlement du P.L.U.

7°) Au sein des secteurs agricoles concernés par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont interdites :

- . la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition résulte d'une inondation ou d'une submersion marine.
- . toute construction nouvelle, sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF.,

Cette disposition pourra être précisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

2.1. EN TOUS SECTEURS A, Ah, Ahc, An et Ap

- 1°) les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- 2°) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- 3°) les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et par le S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers.
- 4°) les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides,
- 5°) la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- 6°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Règlement du P.L.U.**2.2. EN SECTEUR AGRICOLE (A)**

- 1°) les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 146-4-I du Code de l'urbanisme, à savoir :
- . d'être réalisées à proximité de bâtiments agricoles existants, en continuité de l'agglomération et des villages existants,
 - . ou par dérogation à cette disposition lorsqu'elles sont incompatibles avec la voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles ne soient pas de *nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages* et d'obtenir *l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.*
- 2°) la construction ou le changement de destination d'un bâtiment à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 146-4-I du Code de l'urbanisme (cf. 1° ci-dessus) et à condition :
- . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation par exploitant,
 - . que le logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
 - . que cette construction soit implantée dans le respect des dispositions de l'article L. 146-4-I du Code de l'urbanisme :
 - . à proximité du siège d'exploitation ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
 - . à l'intérieur d'une bande constructible de 30 m de profondeur par rapport à la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction, une distance légèrement supérieure pouvant être admise dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment pour création du logement de fonction,
- Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions devra être privilégiée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.
- . que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.
- 3°) en l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation ;
- 4°) le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que :
- . ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
 - . ce changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
 - . ce changement de destination soit réalisé sur une exploitation permanente et principale ;
- 5°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et par le S.A.G.E Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers.
- 6°) la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles sous réserve :
- . que la production d'électricité reste une activité accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
 - . qu'elle soit réalisée exclusivement en toiture.

Règlement du P.L.U.**2.2. EN SECTEURS A ET An**

- 1°) l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat (y compris celle d'un ancien bâtiment agricole faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.), sous réserve :
- . que l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 80 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol * de 40 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (29.01.2015),
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.
- . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- 2°) la construction et l'extension d'annexes (garages, piscines...) liées aux habitations existantes en zone agricole, sous réserve :
- . d'être implantées en continuité de la construction principale,
 - . que l'emprise au sol* totale des annexes réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (29.01.2015), n'excède pas 40 m² (hors emprise du bassin d'une piscine),
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.
- 3°) l'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition d'être réalisées sur ou en extension d'une construction existante et dans le respect de la réglementation en vigueur,

2.3. EN SECTEURS A et Ah

- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - . que le bâtiment 'pouvant faire l'objet de changement de destination' soit identifié en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du bâtiment (d'intérêt architectural ou patrimonial) ainsi identifié,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte les règles de réciprocité prévues à l'article L.111-3 du code rural,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination bénéficie d'un accès sécurisé, en respectant les dispositions précisées à l'article A 3,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Règlement du P.L.U.**2.4. EN SECTEUR Ahc**

1°) la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, à condition de respecter les dispositions précisées aux articles suivants.

La construction nouvelle est subordonnée à la démolition du hangar existant au titre des articles L. 123-1-5-10° et R. 123-11 f) du code de l'urbanisme, sur la partie du secteur Ahc de la Frémère identifiée par une trame spécifique conformément à la légende des documents graphiques réglementaires (plans de zonage).

2°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :

- . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
- . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole en application des règles de réciprocité prévues à l'article L.111-3 du code rural,
- . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination bénéficie d'un accès sécurisé, en respectant les dispositions précisées à l'article A 3,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

2.5. EN SECTEURS Ahc et Ah

1°) l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat (y compris celle d'un ancien bâtiment agricole faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.), sous réserve :

- . que l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 80 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol * de 40 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (29.01.2015),

* Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

- . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,

2°) la construction d'annexes (hors emprise du bassin d'une piscine) à la construction principale à usage d'habitation, sous réserve de respecter les dispositions précisées à l'article A 9,

- . que l'emprise au sol * (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas **40 m²**, ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (29.01.2015) *,

* Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

3°) l'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition d'être réalisées sur ou en extension d'une construction existante et dans le respect de la réglementation en vigueur,

Règlement du P.L.U.

Au sein des secteurs agricoles concernés par le risque de submersion et d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités de constructions ou d'extensions de constructions sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
- . la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- . les activités admises dans le secteur, doivent prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

En secteurs concernés par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

En conséquence, tout projet de construction ou d'aménagement, d'exhaussements ou d'affouillements de sol, portant sur un terrain pressenti en tant que zone humide, selon l'inventaire présenté à l'annexe 12 du P.L.U. (en attente de validation), devra au préalable s'accompagner d'études justifiant de la présence (ou non) et des caractéristiques de la zone humide et respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

Pour les secteurs agricoles qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1. Voirie et accès**

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Règlement du P.L.U.

En secteur Ahc, toute nouvelle voie en impasse devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Toute création d'accès direct sur les voies départementales est interdite.

Le long de ces voies, les possibilités de changement de destination pour création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat, identifiées au titre de l'article A 2 du règlement, ne pourront être admises qu'à partir du moment elles ne s'accompagnent pas de la création d'accès nouveau. La reprise d'accès existants est exigée.

3.2. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

En secteur Ahc, tout projet permettant la création d'au moins 3 logements doit intégrer une desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Règlement du P.L.U.**4.2.2. EAUX PLUVIALES**

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

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.3. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Règles générales**

A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- . 20 m de la limite d'emprise des routes départementales et de la voie de contournement du bourg projetée,
- . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes à celles fixées ci-dessus sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants en bon état situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 6*) ;
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dans les conditions précisées à l'article A 2, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère (en cas de toitures-terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Des dérogations à ces règles peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1).

7.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dans les conditions précisées à l'article A 2, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1. En secteur Ahc**

1. L'emprise au sol de la construction principale nouvelle et de ses annexes, est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière du projet.

Cette limitation ne s'oppose toutefois pas au changement de destination d'un ancien bâtiment agricole d'intérêt patrimonial présentant une emprise au sol supérieure par rapport à l'unité foncière, à condition de respecter les dispositions prévues aux articles A 3 à A 12.

2. L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., doit respecter la disposition précisée au paragraphe 9.2. suivant.

Règlement du P.L.U.**9.2. En secteurs A, Ahc et Ah**

1. L'extension ou le cumul d'extensions* de la construction principale réalisée(s) à compter de la date d'approbation du P.L.U. (29.01.2015), ne doit pas excéder une emprise au sol totale de 40 m².

* en cas d'extensions réalisées en plusieurs fois (par exemple : 10+20+10)

Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cadre d'extensions réalisées par la reprise de bâtiment existant dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

2. L'emprise au sol du cumul des créations ou extensions d'annexes de ladite construction principale ne peut excéder 40 m², à compter de la date d'approbation du P.L.U. (29.01.2015).

Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cadre de l'aménagement d'annexes par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

L'emprise au sol maximale de l'abri de jardin ne doit pas excéder 15 m².

Ces possibilités maximales de construction ou d'extension sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (29.01.2015).

Ces dispositions s'appliquent aussi à la construction principale réalisée par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, tel qu'il peut être admis à l'article A 2 du présent chapitre.

9.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteur des bâtiments d'exploitation agricole**

La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

10.2. Hauteur des constructions principales (autres que les bâtiments agricoles)

La hauteur des constructions à usage d'habitation (y compris le logement de fonction de l'exploitation agricole) est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou à 7 m au bas de l'acrotère (parties traitées en toitures-terrasses).

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

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

10.3. Hauteur des annexes à la construction principale

La hauteur maximale des annexes doit être inférieure à celle de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale, établies en limite séparative, ne peut pas excéder 3,2 m à la sablière ou au bas de l'acrotère.

Règlement du P.L.U.**10.4. Cas particuliers**

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.

Il peut aussi être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes pouvant être admises conformément à l'article A 2, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE**11.1. Règles générales**

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent ni aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif ni aux bâtiments d'exploitation agricole.

11.2. Règles spécifiques

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) Les toitures comporteront deux versants principaux.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise peut être autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou sur de nouvelles constructions insérées dans un îlot bâti comprenant des constructions en ardoises.

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* Les parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- . leur surface par projection au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface de la toiture,
- . elles doivent être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Les toitures-terrasses peuvent être intégralement admises lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une construction bioclimatique.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Règlement du P.L.U.11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL
OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation et d'extension des constructions existantes doivent reprendre les matériaux originels de la construction, matériaux traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- . les façades doivent être conservées en pierres (à vue ou non) ou enduites de préférence à la chaux.
- . les couvertures doivent être en tuiles de teinte rouge orangé (en fonction de la couverture originelle ou de celle des constructions riveraines).

Ces dispositions ne s'opposent pas au recours à d'autres matériaux contemporains dès lors qu'ils entrent bien en harmonie avec l'architecture de la construction et des constructions environnantes.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Les percements perçus depuis l'espace public doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux de portes, voutes archées,
- . corniches, génoises,
- . chiens-assis,
- . encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres.

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.
- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

Les toitures des bâtiments annexes séparées peuvent ne comporter qu'une pente ou être traitées en toitures-terrasses.

Règlement du P.L.U.b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

11.3. Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

11.4. Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

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

11.5. Règles relatives aux clôtures

L'édification de clôtures est facultative.

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

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

Règlement du P.L.U.b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

. Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

. Hauteur maximale en limite séparative sauf dans les marges de recul par rapport à la voie publique et sur les emprises publiques autres que sur rue et place publique, tels que cheminements "doux" en "site propre") : **1,8 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

c) Types de clôtures :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1,2 m OU
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- un muret d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- une clôture en bois, OU/ET
- un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

11.6. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation.

Pour tout logement créé, y compris par changement de destination, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (garage exclu) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

13.2. Les plantations existantes de qualité, notamment celles d'intérêt écologique et/ou paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.3. L'unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² recevant la construction principale (en dehors des bâtiments d'exploitation agricole ou viticole) doit conserver au minimum **30 %** d'espaces non imperméabilisés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5
-
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, NL.146-6, Nh, Nj, Nl, Nlc, Ns)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- des secteurs N correspondant aux autres espaces naturels, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils intègrent les principales zones humides et boisées, les cours d'eau et leurs abords qui ne sont pas compris dans les espaces naturels remarquables. Ils englobent également quelques constructions éparses, y compris certaines à usage d'habitation.
- des secteurs N L.146-6 correspondant aux espaces naturels remarquables, définis au titre de l'article L. 146-6 de la loi "Littoral", où s'appliquent les dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Ils délimitent au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- un secteur Nj, correspondant à des îlots de jardins – potagers ou d'espaces verts d'intérêt collectif à conserver, participant à l'image et au caractère de l'ancien centre de St-Nicolas-de-Brem.
- des secteurs Nh, correspondant à des îlots d'habitat situés en zone à dominante naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U., identifiés en tant que ces secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées, où seules sont admises l'extension des constructions principales existantes et la réalisation d'annexes.
- des secteurs Nl, destinés à l'accueil et au développement d'activités touristiques ou récréatives, de détente et de loisirs, sans remettre en cause le caractère à dominante naturelle du secteur. Ces secteurs intègrent un secteur **Nl^{OA28}** (*site de la carrière*) soumis à des orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (*cf. pièce n° 3 relative aux orientations d'aménagement et de programmation – OA28*), avec lesquelles tout projet d'aménagement, toute construction ou installation devra être compatible.
- un secteur Nlc, secteur de taille et de capacité d'accueil limité, destiné à l'accueil d'une aire naturelle de camping.
- un secteur Ns, correspondant au site réservé à l'unité de traitement collectif des eaux usées.

Règlement du P.L.U.[Pour les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation et de submersion marine \(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.\)](#)

Les constructions et installations susceptibles d'être admises peuvent être soumises à certaines conditions de réalisation précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

[Pour les terrains concernés par des zones humides \(cf. annexe n° 12 du P.L.U.\),](#)

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

[Pour les parties de secteurs naturels concernées par une entité archéologique,](#)

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

[Pour les secteurs naturels concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles",](#)

Les secteurs naturels (y compris les secteurs Nh) sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en **annexe 11** du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter **l'annexe n° 11** du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. **En secteur N**, à l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdits :

- 1°) toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- 2°) le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas prévus à l'article N 2,
- 3°) l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- 4°) les parcs résidentiels de loisirs,
- 5°) le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- 6°) l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant les secteurs Nℓ et Nℓc,
- 7°) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant le secteur Nℓ et Nℓc,
- 8°) -la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2,

Règlement du P.L.U.

9°) l'implantation d'antennes-relais.

10°) la mise en place de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

11°) Au sein des secteurs naturels (N) concernés par le risque d'inondation et de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, sont interdites :

- la reconstruction à l'identique si la démolition ou destruction de la construction résulte d'une inondation et/ou d'une submersion marine,
- toute construction nouvelle et extension de constructions existantes.

Ces dispositions pourront être précisées par le Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes (en cours d'étude).

1.2. En secteur N L.146-6, sont interdits :

- 1°) toute construction, toute installation et extension de construction existante, sauf cas spécifiques visés à l'article N 2 et applicables en secteur N L.146-6,
- 2°) toutes installations ou travaux divers (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol),
- 3°) tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - . comblement, affouillement ou exhaussement de sol, dépôts divers,
 - . création de plans d'eau,
 - . destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - . remblaiement ou comblement de zones humides,sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 relatifs au secteur N L.146-6,
- 4°) toute extension ou changement de destination des constructions existantes,
- 5°) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée,
- 6°) l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées,
- 7°) l'ouverture de gravière et de carrière,
- 8°) l'implantation d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

1.3. En secteur Nj, sont interdits :

- toutes constructions et installations, tout affouillement et exhaussement de sols soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nj ;

1.4. En secteur Ns, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Ns.

1.5. En secteur Nl, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nl.

1.6. En secteur Nlc, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Nlc.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. En secteur N (en dehors des secteurs N L.146-6) :

1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons et cyclables*, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques et infrastructures d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, réseaux divers...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;

* les cheminements piétonniers et/ou cyclables sont admis à condition qu'ils restent en structure légère à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement.

2°) les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables ;

3°) les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques ;

4°) les affouillements et exhaussements du sol,

. sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt général énoncés ci-dessus,

. en secteurs N concernés par une zone humide, à condition d'être justifiés par des travaux ou des opérations d'intérêt général nécessaires à l'entretien ou à la restauration de zones humides, ayant pour objectif d'en préserver ou reconquérir ses fonctionnalités (notamment écologiques),

5°) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,

6°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sans augmentation d'emprise au sol, à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

Au sein des secteurs naturels N concernés par le risque d'inondation et/ou de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sans augmentation d'emprise au sol, peut être admise à condition que :

. la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

. la démolition ou destruction du bâtiment ne fasse pas suite à une inondation et/ou à une submersion marine,

. l'habitation (en cas de reconstruction) ait son premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit),

. aucun sous-sol ne soit réalisé,

. des mesures adaptées soient prévues pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain, notamment en cas d'inondation ou de submersion marine (à travers le stockage de produits susceptibles d'être dangereux, ...),

Règlement du P.L.U.

- 7°) l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat sous réserve :
- . que l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 80 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol de 40 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (29.01.2015),
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
 - . que cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau,
 - . que l'extension concernant une habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, soit réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole (sans création de logement nouveau),
- 4°) la construction ou l'extension d'annexes (hors emprise du bassin d'une piscine) aux constructions principales à usage d'habitation existantes, sous réserve :
- . d'être implantées en continuité de la construction principale,
 - . que l'emprise au sol* (ou le cumul d'emprise au sol) des annexes réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (29.01.2015), n'excède pas **40 m²**,
- * Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.
- 5°) l'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition d'être réalisées sur ou en extension d'une construction existante et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.2. En secteur N L.146-6, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

Au titre du premier alinéa de l'article L.146-8, peuvent être admis :

- 1°) Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative devant être justifiée au cas par cas. Ils demeureront exceptionnels.
- 2°) *En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme*, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - c) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

Règlement du P.L.U.

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux et qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques, et en particulier, l'implantation d'abris pour le matériel nécessaires à l'entretien des marais à condition que l'unité foncière comporte au moins 1 hectare de marais et une surface en eau alimentée par une entrée sur une corde de marais,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantés dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et c) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Au sein des secteurs N L.146-6 concernés par le risque de submersion et d'inondation, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), les possibilités d'aménagements mentionnés aux b) et c) du présent article sont admises à condition de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain, notamment en cas d'inondation et/ou de submersion.

- 3°) *En application du troisième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme*, peuvent être admises après enquête publique :
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3. En secteur Nh

- 1°) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,
- 2°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- 3°) l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat sous réserve :
 - . que l'extension ou le cumul d'extensions ne crée pas plus de 80 m² de surface de plancher qui n'excède pas une emprise au sol de 40 m², cet accroissement est estimé par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (29.01.2015),
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
 - . que cette extension ne s'accompagne pas de la création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- 4°) la construction et l'extension des annexes (hors emprise du bassin d'une piscine) aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :
 - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 40 m², ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (29.01.2015) *

* Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.

Règlement du P.L.U.

- 5°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions admises en secteur Nh ou à des travaux ou des opérations d'intérêt général, en particulier à ceux nécessaires à l'entretien ou à la restauration de zones humides,
- 6°) l'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition d'être réalisées sur ou en extension d'une construction existante et dans le respect de la réglementation en vigueur,
- 7°) la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontables et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Toutefois, les diverses possibilités émises à l'article N 2 ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

2.5. En secteur N~~l~~ sont admis sous réserve de respecter les orientations d'aménagement relatives à ce secteur, l'environnement et d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter :

- 1°) l'implantation d'équipements légers et d'installations destinés à des activités récréatives et de loisirs, des parcs d'attraction, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux...),
- 2°) la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités de loisirs admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du site,
- 3°) les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement, sous réserve que le cumul de leur emprise au sol n'excède pas 40 m².

2.6. En secteur N~~l~~^{OA28}, sont admis sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement* relatives à ce secteur, l'environnement et d'une bonne intégration dans le paysage :

- 1°) l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, destiné à des activités récréatives, culturelles, sportives ou de loisirs, à condition :
 - . d'être conçues en tant qu'installations aisément démontables, de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
 - . que le cumul de leur emprise au sol n'excède pas 10 % de la superficie du secteur concerné.
- 2°) des installations de loisirs, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux...), liées et nécessaires aux activités de récréatives, culturelles, sportives et de loisirs admises sur le secteur concerné,
- 3°) la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités de loisirs admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation du site,
- 4°) les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur, réalisés en structure indépendante d'un bâtiment principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement, sous réserve que le cumul de leur emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- 5°) les affouillements et exhaussements du sol et le comblement, sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires :
 - . à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages admis dans le secteur N~~l~~, énoncés ci-dessus,
 - . à l'exploitation du site ou à sa remise en état, dans le cadre de la réglementation en vigueur,
 - . à la gestion des eaux de ruissellement ou des eaux pluviales dans l'intérêt général.

Règlement du P.L.U.**2.7. En secteur Nlc** sont admis sous réserve de :

- respecter l'environnement,
- d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage,
- respecter les dispositions prévues aux articles suivants, relatives à ce secteur, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement

- 1°) l'implantation d'une aire naturelle de camping, admettant l'implantation de caravanes et de tentes ou d'installations assimilées à des tentes,
- 2°) le local dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone, sous réserve que le cumul d'emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- 3°) les locaux sanitaires et techniques liés et nécessaires à l'aire naturelle de camping et répondant à ses besoins, sous réserve que le cumul de leur emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- 4°) l'aire de stationnement, répondant aux besoins de l'aire naturelle de camping, devant être accompagnée d'un traitement paysager (cf. article 13),
- 5°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Nlc concernée.

2.8. En secteur Nj, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admis les abris de jardins, dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière :

- sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol,
- à condition de respecter les règles émises à l'article N 11 du présent chapitre (cf. aspect extérieur des constructions...),

2.9. En secteur Ns, sont admis les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.**Sur des terrains concernés par des zones humides (cf. annexe n° 12 du P.L.U.),**

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur.

Il devra également respecter les dispositions du S.A.G.E. Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers (*en cours d'élaboration*) dès que celui-ci sera validé.

Pour les secteurs naturels qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 10* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**3.1. Voirie et accès**

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Toute création d'accès direct sur les routes départementales est interdite.

L'aire naturelle de camping admise en secteur Nlc devra être desservie par le chemin raccordé sur la RD 138. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de la voie desservant ce secteur doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte.

3.2. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Règlement du P.L.U.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de :

- . 20 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

6.2. Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 6*) ;
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

6.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes tel qu'elles peuvent être admises à l'article N 2, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

6.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 7.2. Des dérogations à ces règles peuvent être admises :
- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
 - . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1).
- 7.3. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1. En secteurs N et Nh**

L'emprise au sol de l'extension des constructions principales, y compris de celles créées par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2 relatives aux secteurs N et Nh.

L'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes de ladite construction principale ne peut excéder 40 m², sauf dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 40 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée (cf. article N 2).

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (29.01.2015).

9.2. En secteur N L.146-6

Les abris pour le matériel nécessaires à l'entretien des marais, tel qu'ils peuvent être admis à l'article N 2, doivent respecter une emprise au sol maximale de 20 m².

9.3. En secteurs Nℓ et Nℓ^{OA28}

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur est limité dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2 relatives à chacun des secteurs Nℓ concerné.

En secteur Nℓ^{OA28}, l'emprise au sol maximale des bâtiments liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur est limitée à 10 % du périmètre du secteur.

Règlement du P.L.U.**9.4. En secteurs Nlc**

Le cumul d'emprise au sol des constructions admises sur le secteur est limité dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2 relatives au secteur Nlc concerné.

9.5. En secteurs Nj,

L'emprise au sol de l'abri de jardin admis par unité foncière ne doit pas excéder 12 m².

9.6. L'emprise au sol maximale des constructions d'intérêt collectif, des bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, notamment ceux admis en secteur Ns, n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteur des constructions principales en secteurs Nh (habitation, activités compatibles avec l'habitat)**

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou 7 m au bas de l'acrotère (parties traitées à faible pente ou en toitures-terrasses).

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

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article N 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

10.2. Hauteur des annexes à la construction principale

En secteurs Nh, la hauteur maximale des annexes doit être inférieure à celle de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale, établies en limite séparative, ne peut pas excéder 3,2 m à la sablière ou au bas de l'acrotère.

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

10.3. Hauteur des constructions, installations liées et nécessaires aux activités admises en secteurs Nl'

En secteurs Nl' et en secteur Nl'^{0A28}, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

10.4. Hauteur des constructions, installations liées et nécessaires aux activités admises en secteurs Nlc

En secteur Nlc, la hauteur maximale des constructions telles qu'elles peuvent être admises à l'article 2 est limitée à 4 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère.

10.5. Cas particuliers

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes pouvant être admises conformément à l'article N 2, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

■ Règles générales

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent ni aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif ni aux bâtiments à usage d'activité agricole ou de loisirs.

11.2. Règles spécifiques

11.2.5. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

a) Les toitures comporteront deux versants principaux.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise peut être autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou sur de nouvelles constructions insérées dans un îlot bâti comprenant des constructions en ardoises.

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* Les parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale, à condition de respecter les dispositions suivantes :

- . leur surface par projection au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface de la toiture,
- . elles doivent être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Les toitures-terrasses peuvent être intégralement admises lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une construction bioclimatique.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.2.6. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Règlement du P.L.U.

11.2.7. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL
OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation et d'extension des constructions existantes doivent reprendre les matériaux originels de la construction, matériaux traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- . les façades doivent être conservées en pierres (à vue ou non) ou enduites de préférence à la chaux.
- . les couvertures doivent être en tuiles de teinte rouge orangé (en fonction de la couverture originelle ou de celle des constructions riveraines).

Ces dispositions ne s'opposent pas au recours à d'autres matériaux contemporains dès lors qu'ils entrent bien en harmonie avec l'architecture de la construction et des constructions environnantes.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Les percements perçus depuis l'espace public doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux de portes, voutes archées,
- . corniches, génoises,
- . chiens-assis,
- . encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres.

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés.

11.2.8. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.
- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

Les toitures des bâtiments annexes séparées peuvent ne comporter qu'une pente ou être traitées en toitures-terrasses.

Règlement du P.L.U.

b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

11.3. Règles applicables aux constructions pouvant être admises en secteur N L.146-6

Les constructions légères pouvant être admises, énoncées aux a) et c) du 2°) de l'article N 2 relatif au secteur N L146-6, devront être réalisées en bois, la toiture couverte en bois ou en matériau végétal naturel.

11.4. Traitement des abords

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

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

11.5. Règles relatives aux clôtures en secteur Nh

L'édification de clôtures est facultative.

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

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

b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

- . Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

- . Hauteur maximale en limite séparative sauf dans les marges de recul par rapport à la voie publique et sur les emprises publiques autres que sur rue et place publique, tels que cheminements "doux" en "site propre") : **1,8 m**.

Règlement du P.L.U.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

c) Types de clôtures :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, OU
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- une clôture en bois, OU/ET
- un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

11.6 Règles applicables aux bâtiments à usage d'activités admis en secteur Nℓ

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

11.7 Règles applicables aux bâtiments admis en secteur Nℓc

Le choix des matériaux des bâtiments devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

11.8. Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour tout logement créé (logement créé par changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural), il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Sur tous les secteurs Nl et Nlc le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

13.2. Les plantations existantes de qualité, notamment celles d'intérêt écologique et/ou paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

Dans les espaces boisés identifiés aux documents graphiques du présent P.L.U. en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

13.3. L'unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² recevant la construction principale doit conserver au minimum **30 %** d'espaces non imperméabilisés.

13.4. En secteur Nlc : le périmètre du secteur devra conserver des haies végétales d'essences locales (voir **annexe 1** sur les essences locales) devant assurer une intégration harmonieuse du site aménagé avec son environnement végétal.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRECONISEES ET
DES ESSENCES A PROSCRIRE

ANNEXE N° 2 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES
A MOBILITE REDUITE

ANNEXE N° 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :
BASE DE CALCUL DES REGULATIONS D'EAU PLUVIALE EN SECTEURS **Ub** ET **1AU**
(COMPLEMENT DE L'ARTICLE 4 DES SECTEURS CONCERNES)

ANNEXE N° 4 : CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
APPLICABLES AUX SECTEURS **Ua** DE SAINT-NICOLAS-DE-BREM ET DE LA GACHERE
(COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE **Ua**)

ANNEXE N° 1 : Liste des principales essences locales et rustiques préconisées et des essences à proscrire**■ LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées**

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt à l'intérieur d'un jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

Arbustes et arbrisseaux – Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohême, Poirier, Pommier, Prunier, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne obier.

Arbres – Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

Arbres – Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

Lianes :

Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

■ ESSENCES DECONSEILLEES !!!

Les Laurier-palme, Thuya, Cupressus ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont déconseillées pour diverses raisons :

- . Ces essences assèchent les sols situés à leur pied et rendent impossible toute autre culture,
- . Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- . Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- . Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- . Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

ANNEXE n° 2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES
Réservées aux personnes à mobilité réduite

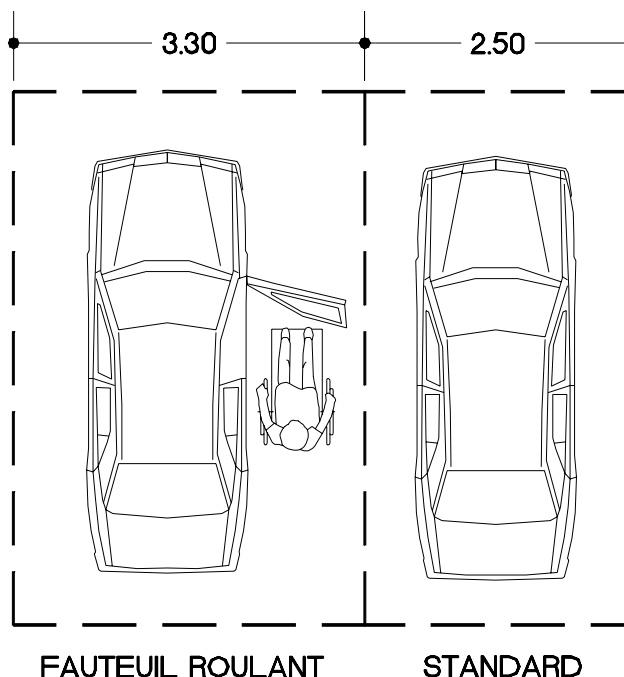
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

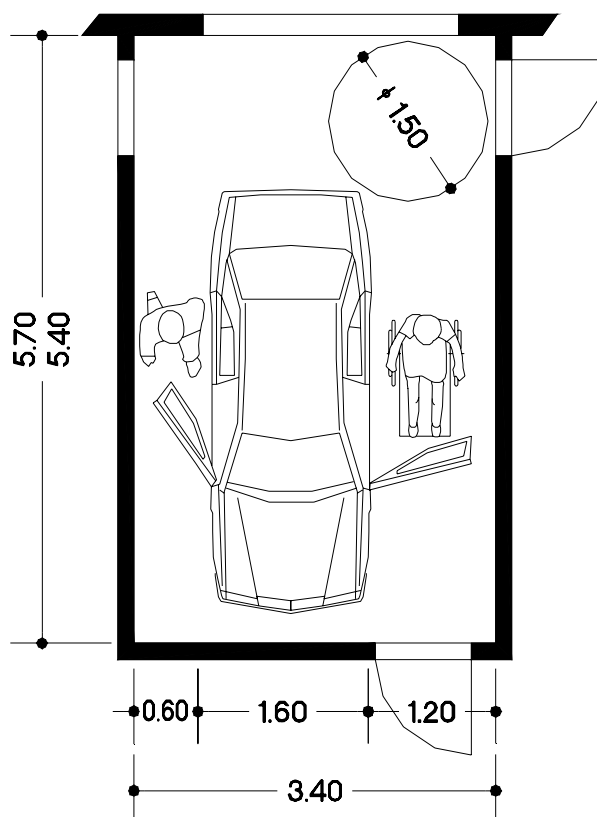
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS 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 3.30m.



Règlement du P.L.U.

ANNEXE N° 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
BASE DE CALCUL DES REGULATIONS D'EAU PLUVIALE EN SECTEURS Ub ET 1AU
(COMPLEMENT DE L'ARTICLE 4 DES SECTEURS CONCERNES)

1°. Le maître d'ouvrage de tout nouvel aménagement dont la surface totale aménagée augmentée de la surface de bassin versant amont est supérieure à 0,5 ha devra construire un bassin de rétention qui sera dimensionné pour respecter le débit de fuite de 3 l/s/ha fixé pour la commune de Brem-sur-Mer.

2 : Pour les secteurs à urbaniser situés en amont d'un réseau pluvial qui traverse des zones agglomérées, la régulation des eaux pour un orage centennal est préconisée, avec un débit de fuite de **6 l/s/ha**.

3°. En revanche, sur les secteurs à urbaniser dont l'exutoire des eaux pluviales est soit directement un cours d'eau soit un réseau non saturé, ne traversant pas de zone fortement urbanisée, des ouvrages de régulation assurant la maîtrise de l'orage décennal peut être envisagée. La carte du zonage établissant les secteurs pour lesquels une régulation minimale pour l'orage décennal ou centennal est préconisée est présentée en page suivante.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par une pluie de période de retour supérieure à 10 ans ou 100 ans.

De plus, lors de l'aménagement de nouvelles zones, des axes de débordement des bassins, libres d'habitations, devront être prévus.

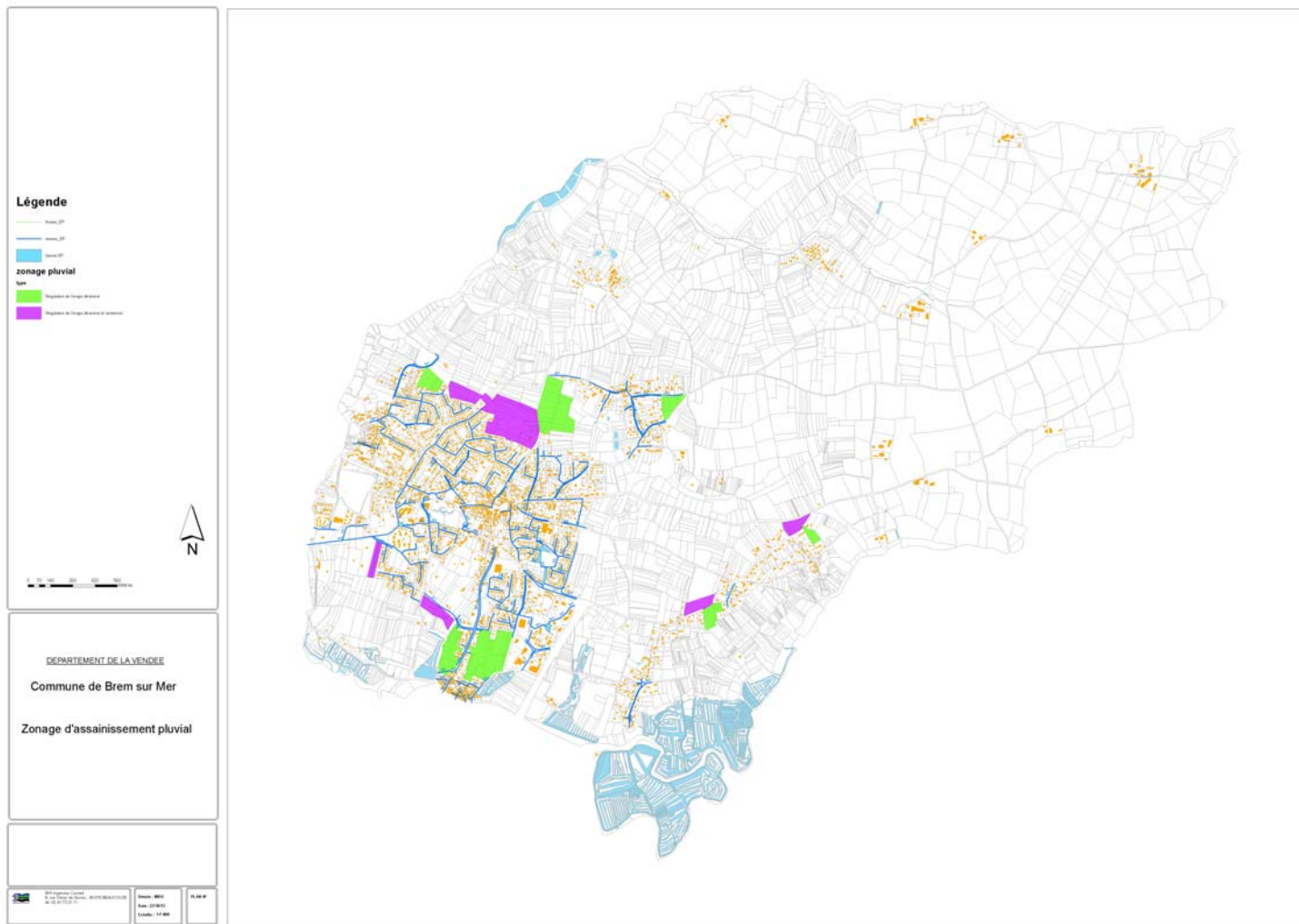
4°. En outre, le PLU impose que soit réalisé un ouvrage de régulation des eaux pluviales pour tout permis ou toute opération d'aménagement dépassant le taux d'imperméabilisation défini le cas échéant dans le secteur concerné par le présent règlement des zones.

Cette capacité de rétention doit être estimée pour une pluie décennale en respectant un débit de fuite de **6 l/s/ha**, **un débit de fuite supérieur pouvant être admis si les dispositifs techniques ne permettent pas de garantir ce débit de fuite et le bon fonctionnement permanent de l'ouvrage de rétention**.

Cette disposition ne s'applique pas si le pétitionnaire peut justifier des capacités des sols à infiltrer les eaux de ruissellement à condition d'être des eaux pluviales claires (non polluées).

Règlement du P.L.U.

Carte extraite du zonage d'assainissement pluvial



ANNEXE N° 4 : CHARTRE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE :

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

APPLICABLES AUX SECTEURS Ua ET PARTIES DE SECTEURS Ub DE SAINT-NICOLAS-DE-BREM ET DE LA GACHERE
IDENTIFIEES POUR LEUR INTERET PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER (COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE Ua)

Charte architecturale et paysagère annexe n° 4 au règlement du P.L.U.



Sommaire

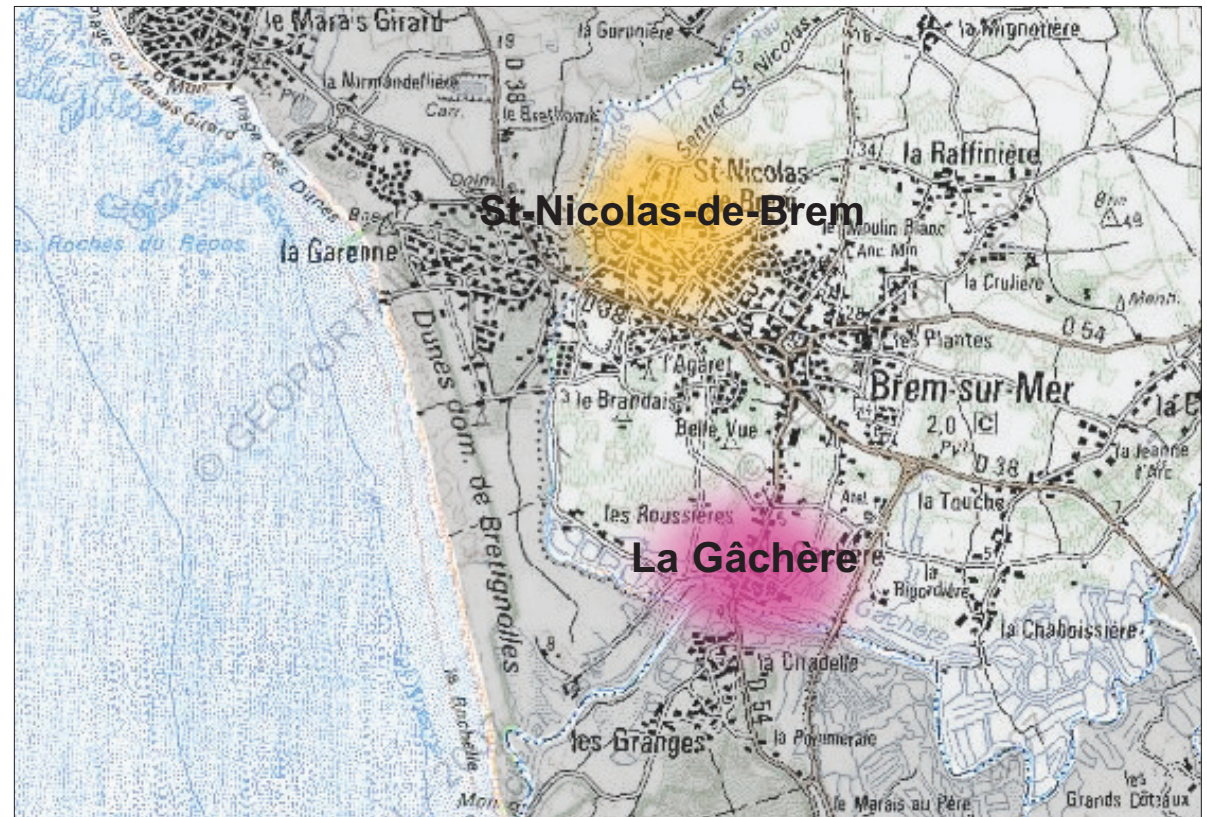
Introduction - Objectifs de l'étude	3		
St-Nicolas-de-Brem		La Gachère	
Recommandations architecturales et paysagères	4	Recommandations architecturales et paysagères	24
1.1 Le village de Saint Nicolas	5	1.1 Le village de La Gachère	25
1.2 Implantation du bâti	6	2.1 Implantation du bâti	26
1.3 Le bâti traditionnel : Typologie du bâti	7	3.1 Les différentes typologies bâties	27
1.4 Le bâti traditionnel : Extensions et réhabilitations	8	3.2 Le bâti traditionnel	28
1.4.1 Composition des façades	9	3.2.1 Constat	29
1.4.2 Ouvertures	10	3.2.2 Recommandations générales	30
1.4.3 Toitures	12	3.2.3 Composition des façades	30
1.4.4 Murs de clôture	13	3.2.4 Extensions	31
1.4.5 Matériaux	14	3.2.5 Ouvertures	32
1.4.6 Couleurs du bâti	15	3.2.6 Détails	33
2.1 Paysage: les atouts	16	3.2.7 Matériaux	34
2.1.1 Cadrage sur le paysage lointain	16	3.3 Bâti récent d'inspiration traditionnelle	35
2.1.2 Entre espace public et jardin privé	16	3.3.1 Constat	35
2.1.3 Conclusion	16	3.3.2 Recommandations	35
2.2 Applications pratiques	17	3.4 Bâti de style "moderne" des années 50 à 60	36
2.2.1 Système de plantation	17	3.4.1 Constat	36
2.2.2 Proportion moyenne entre arbustes persistants et caducs	17	3.4.2 Recommandations	36
2.3 Palette végétale pour Saint-Nicolas	18	3.5 Bâti balnéaire fin XIX ^e s. début XX ^e s.	37
2.3.1 Les arbres à fleurs et à fruits	18	3.5.1 Constat	37
2.3.2 Les arbustes et les arbres de petite taille	19	3.5.2 Recommandations	37
2.3.3 Les fleurs de jardins	20	3.6 Les maisons contemporaines	38
2.3.3 Plantations sur les murs	21	3.7 Les maison à ossature et parement clins bois	38
2.3.3 Plantations en bas des murs	22	3.8 Matériaux contemporains	39
2.3.3 Les jardins en contact avec les zones naturelles ou agricoles	23	3.9 Couleurs du bâti	40
		3.10 La Gachère : Les atouts du paysage	41
		3.10.1 Le rapport au marais	41
		3.10.2 Les micro-espaces végétalisés	41
		3.10.3 Conclusion	41
		3.11 La Gachère : Applications pratiques	42
		3.11.1 Système de plantation	42
		3.12 Jardins sur rue	43
		3.13 Palette végétale pour la gachère	44
		3.13.1 Les arbres isolés	44
		3.13.2 Plantations en bas des murs	45
		La Gachère : Chemin d'interprétation botanique Proposition d'aménagement	46

Introduction

Objectifs de l'étude

Les secteurs d'étude

La présente charte vise à la mise en valeur et à la préservation des deux ensembles témoins de l'histoire de Brem-sur-Mer que sont St-Nicolas-de-Brem et la Gâchère.



St-Nicolas de Brem

Recommandations architecturales et paysagères

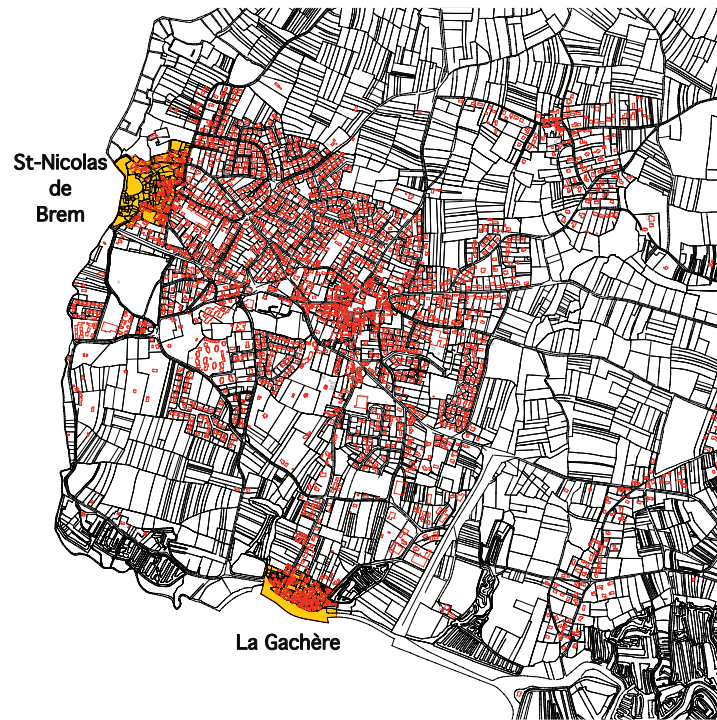
Recommandations

1. St-Nicolas-de-Brem

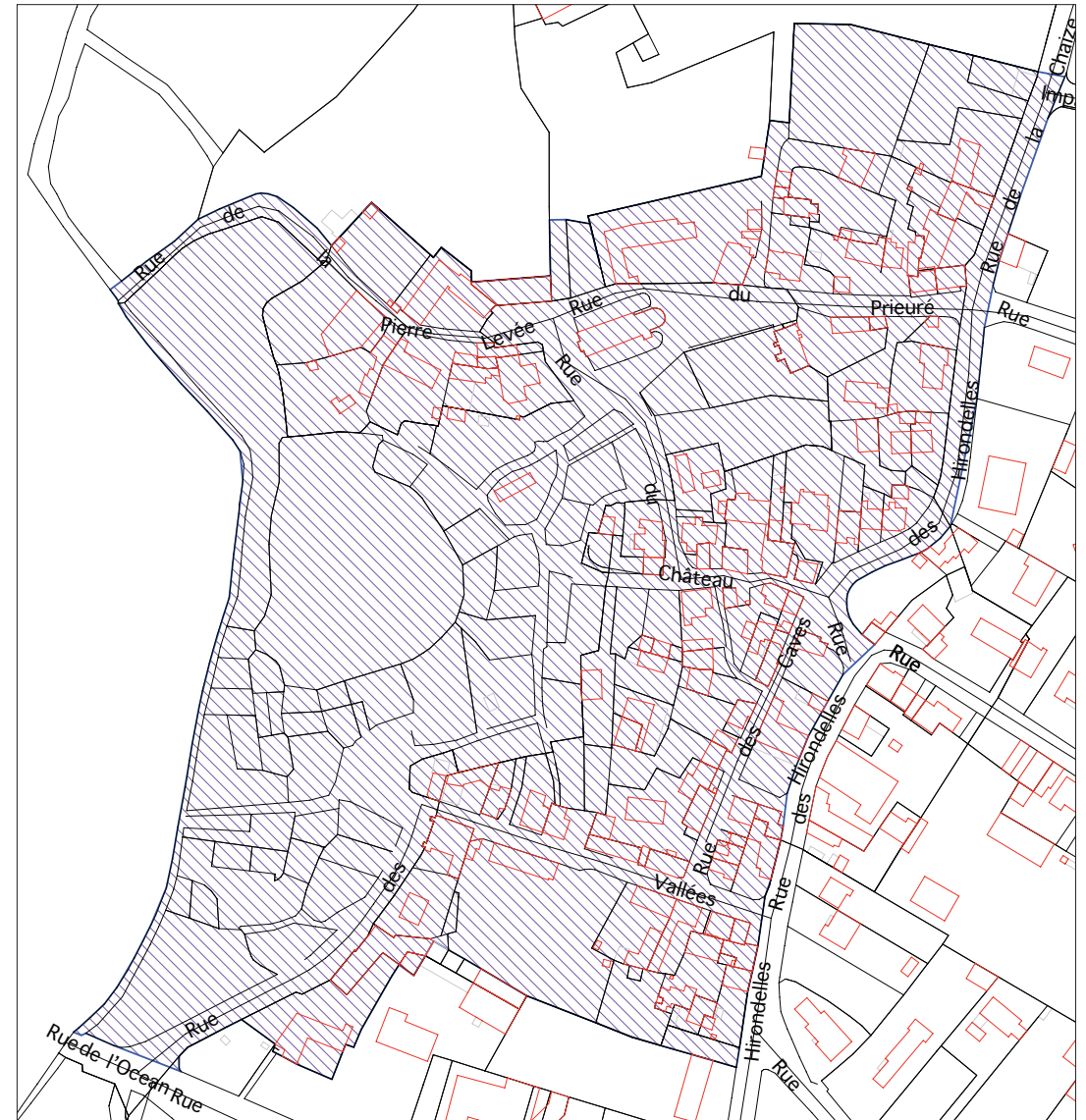
1.1 Village de Saint Nicolas.

Le village de Saint-Nicolas-de-Brem à Brem-sur-Mer est un ensemble homogène d'habitat traditionnel de type bourg rural vendéen groupé autour d'une église romane composée de trois nefs, dont une reste en usage aujourd'hui.

La qualité historique du village de St-Nicolas-de-Brem, regroupé autour de l'église romane St-Nicolas, classée monument historique, nous a conduit à privilégier une approche de préservation du caractère et des qualités du bâti ancien très homogène et caractérisé de ce bâti ancien.



Plan de situation



Limites du quartier St-Nicolas-de-Brem

Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.2 Implantation du bâti :

Saint-Nicolas-de-Brem :

Saint-Nicolas-de-Brem offre une continuité minérale sur rue qui sera à préserver.

Le bâti sera implanté en limite de parcelle sur la rue, ou selon le principe des cours de fermes ouvertes sur la rue (schéma A), lorsque que la largeur de la parcelle le permet, à partir de 30 m de façade sur rue.

Cependant la limite de l'espace public sera toujours marquée par un mur de clôture en pierre.

La longueur du pignon sera de 10 mètres maximum.

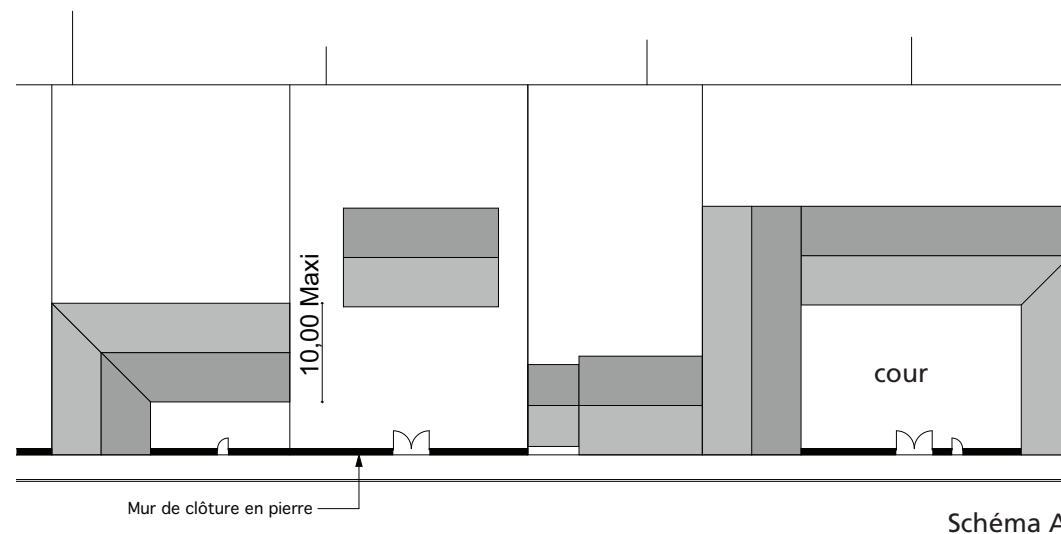


Schéma A



Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.3 Le bâti traditionnel : Typologie du bâti

Définition :

Est considérée comme traditionnelle une maison construite en matériaux traditionnels et toitures à deux pentes traditionnelles de 28 % à 35% en tuiles canal ou "tige de bottes".

Les régionalismes, styles d'habitat importés d'autre régions, sont interdits (maisons de style provençal, chalet de montagne...).

Les maisons sont généralement de plain pied avec le plus souvent 2 pièces souvent symétriques (3 travées : fenêtre, porte, fenêtre), enduites, couvertes de tuiles canal, et avec une modénature simple.

À ce volume de base peuvent s'ajouter une ou plusieurs extensions, présentant des hauteurs de faîtage plus basses que le volume principal. Elles se situent soit dans l'axe de celui-ci, soit plus rarement, perpendiculairement.

On trouve ponctuellement quelques exemples de maisons possédant un étage, le plus souvent partiel.

Recommandations :

Les pages suivantes détaillent les recommandations concernant la transformation, l'extension du bâti existant ainsi que la construction de maisons neuves respectant le caractère traditionnel vendéen.



Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel : Extensions et réhabilitations

Constat :

Le bâti traditionnel est constitué de maisons longues et basses, souvent couvertes en tuile canal, dont le faîtage est parallèle à la rue.

Recommandations :

Les réhabilitations des parties existantes respecteront les techniques de construction traditionnelles. L'isolation par l'extérieur par exemple sera à éviter, inutile avec des murs en maçonnerie épais, elle empêcherait la régulation hygrométrique naturelle et entraînerait des désordres.

Les extensions se font traditionnellement dans le prolongement du faîtage existant avec parfois un décalage en hauteur de celui-ci (Schéma A). Elles respecteront la volumétrie et la composition des façades traditionnelles, mais pourront utiliser des matériaux contemporains. Les extensions en bois pourront présenter un débord de toiture plus important (jusqu'à 30 cm).

Elles peuvent être réalisées dans les mêmes matériaux, même pente de toit, même sens de faîtage, et mêmes couleurs. Elles peuvent également être réalisés en matériaux contemporains, sous réserve de présenter un aspect extérieur traditionnel (voir nuancier).

Les garages attenants au volume habitat seront de préférence dominés par celui-ci.

Les vérandas seront de préférence côté jardin ou en pignon (Schéma B), les extensions sur rue venant perturber la continuité urbaine de ce bâti en longère.

Elles occuperont moins de la moitié de la longueur façade en long pan côté jardin. Elles ne se prolongeront pas au-delà du mur de façade contre lequel elles s'appuient.

Les marquises et auvent seront réalisées en matériaux légers (verre, polycarbonate...) plutôt qu'en tuile. Elles seront de volume simple et comporteront une seule pente.

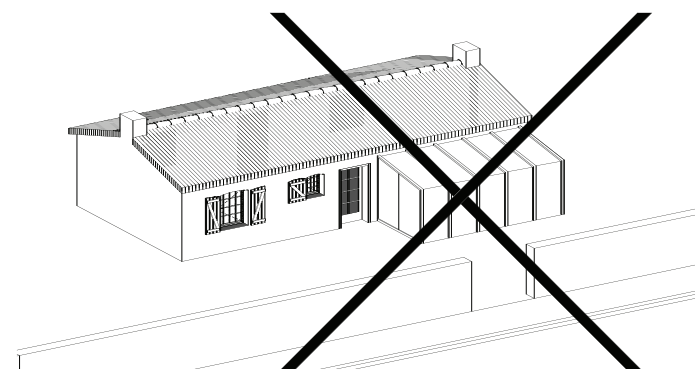
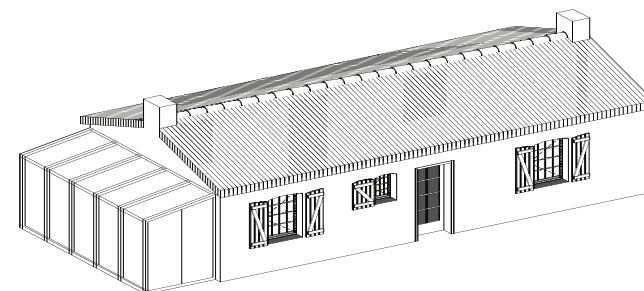


Schéma B

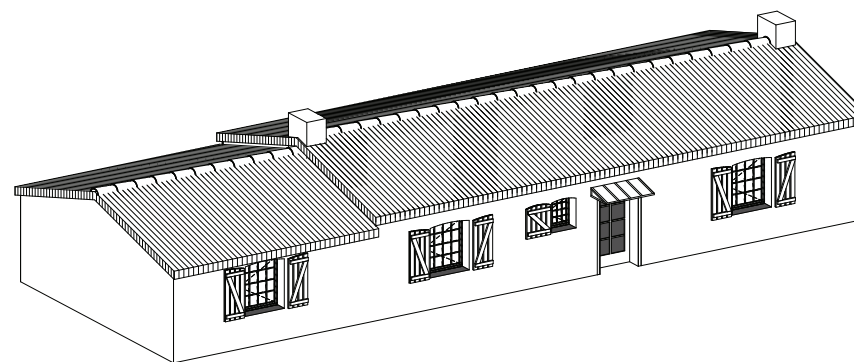


Schéma A : extension dans l'axe du faîtage

Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

1.4.1 Composition des façades :

Dans le cas de la surélévation ou de la construction d'une maison de type traditionnel, on veillera à respecter la logique constructive et la modénature simple caractéristique de ce type vernaculaire.

Les percements, de préférence plus petits aux étage supérieurs, gagneront notamment à être alignés verticalement (Schéma A et B).

La proportion en élévation de la toiture ne dépassera pas $\frac{1}{3}$ de la hauteur totale (Schéma C).

Les constructions neuves respecteront les mêmes principes.

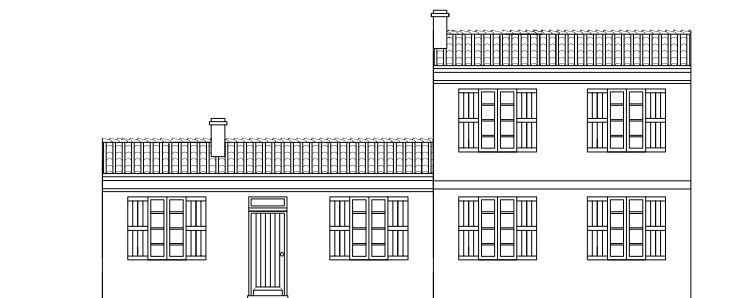


Schéma A

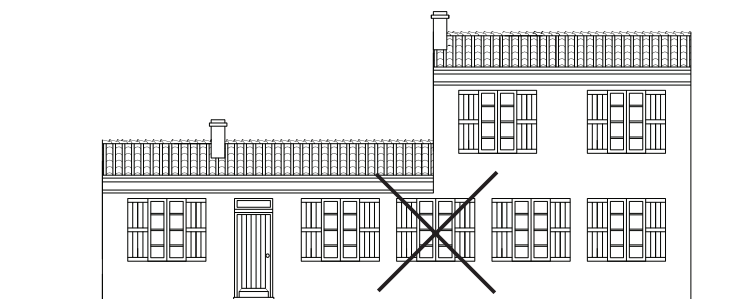


Schéma B



Schéma C

Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

1.4.2 Ouvertures :

Constat :

Les baies, portes et fenêtres, sont de forme simple, plus hautes que larges et garnies de volets de bois peint.

Elles peuvent avoir un soubassement et des encadrements marqués soit par une différence de traitement de l'enduit, soit par un traitement plus travaillé en brique (encadrements, chaînes et bandeaux, elles sont dites dans ce cas « à nervures de briques »).

Les linteaux sont majoritairement droits, même si l'on trouve quelques rares exemples de linteaux cintrés.

Recommandations :

Les ouvertures doivent faire l'objet d'une attention particulière, que ce soit dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension ou d'une construction neuve.

Elles pourront comporter des linteaux ou pied-droit en brique apparentes ou en pierre (voir photos ci-contre).

Les fenêtres auront des proportions comprises entre $h=l/1,2$ au minimum et $h=l/2$ au maximum (Schéma A).

Les ouvertures de petites dimensions (à 60 cm dans leur plus grand côté), situées en partie haute par exemple ou au dessus d'une porte, pourront avoir une proportion carrée de 1/1 ou reprendre une forme elliptique traditionnelle (Schéma B).

Les volets seront en bois, eu égard au caractère historique du quartier et à la proximité de l'Église St-Nicolas. Les volets roulants sont interdits.

Les linteaux sont droits ou en arc très tendu, les arc en anse de panier et demi-lune sont à éviter (Schéma C).

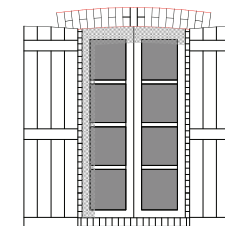
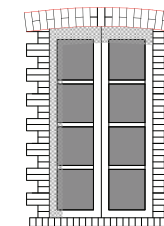
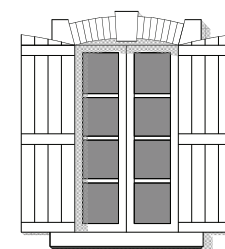
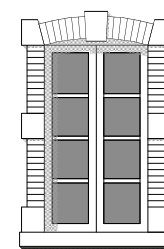


Schéma A

0,60 m maxi.

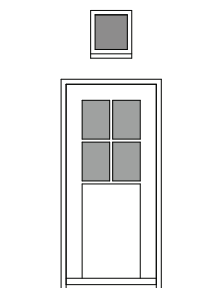


Schéma B

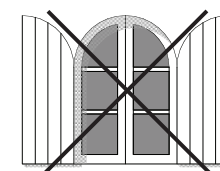
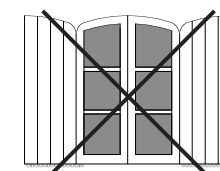


Schéma C

Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

Les ouvertures des étages supérieurs pourront être plus réduites que celles des étages inférieurs et le bas de leur linteau situé à un mètre au maximum de la rive du toit (Schéma D).

Quand l'aménagement intérieur nécessite une allège plus haute (présence d'un évier par exemple), il sera possible de juxtaposer deux fenêtres respectant les proportions ci-dessus, en les séparant par un meneau maçonné, en brique ou enduit (Schéma E).



Schéma D

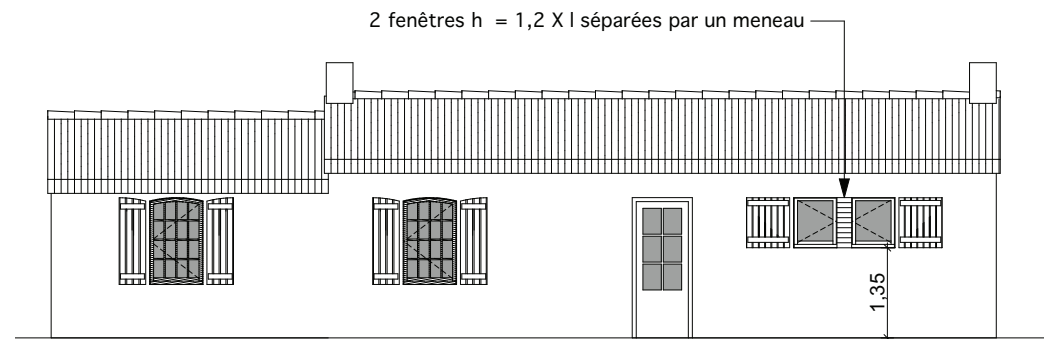


Schéma E

Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

1.4.3 Toitures :

La **couverture** sera réalisée en tuiles canal ou "tige de botte", dont la couleur sera homogène (les tuiles panachées sont à proscrire) et présentera une pente adaptée de 28 % À 35 % maximum.

Les **gouttières pendantes** sont à proscrire : préférer soit le système traditionnel sans gouttière (schéma A), soit des chéneaux intégrés ou gouttières nantaises (schéma B).

Les capteurs et/ou chauffe-eau solaires.

Préférer des capteurs au sol plus discrets et faciles à nettoyer et entretenir, ou si possible sur des façades et toitures non vues depuis la rue.

Les **fenêtres de toit** (Velux) seront de préférence posées au nu des tuiles, et de forme plus haute que large. Elles seront alignées sur les ouvertures des étages inférieurs.

Les **cheminées** seront implantées à cheval sur le faîtage et seront de forme rectangulaire disposées si possible en pignon ou sur un mur de refends (proportions suivant schéma C). Elles seront de préférence ornées d'un chapeau en brique travaillé (voir photos 3 à 5).



Photo 1 : un schéma à proscrire, la gouttière pendante en doublon avec le système traditionnel



Photo 2

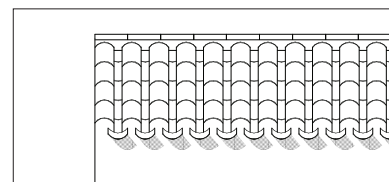


Schéma A

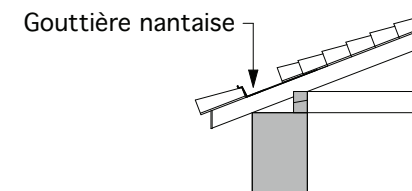


Schéma B



Photo 3



Photo 4

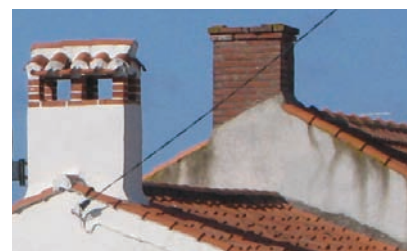


Photo 5

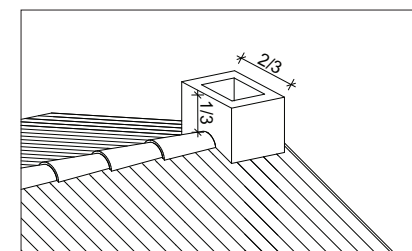


Schéma C

ZZ

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

1.4.4 Les murs de clôture :

Constat :

Les murs de clôture en Pierre à joints secs surmontés d'un rang de tuile longitudinal sont un élément de l'identité locale et créent une continuité minérale sur la rue.

Cependant les haies de laurier cerise et de thuyas ne sont pas en accord avec le contexte des jardins potagers et des vergers.

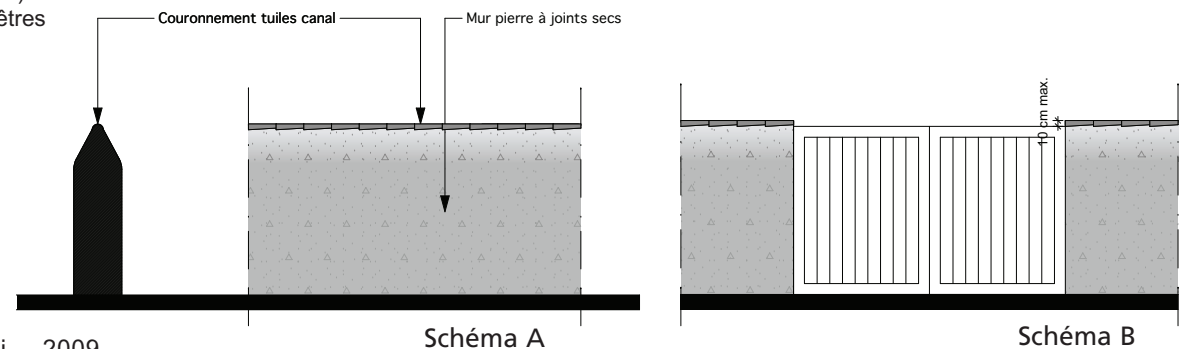
Recommandations :

Les murs de clôture de type traditionnel auront une hauteur de 1,50m maximum. Ils seront en pierre à joints secs (schéma A).

Ils seront éventuellement doublés de haies libres formées d'essences potagères et fruitière qui souligneront le caractère du lieu voir (prescription paysagères p.18).

Les murs de clôture créés, dans le cadre d'une extension ou d'une construction neuve pourront être réalisés en maçonnerie enduite mais devront reprendre la silhouette traditionnelle avec un couronnement en ogive surmonté d'un rang de tuiles.

Les portails, en bois ou en métal, seront de forme simple et rectangulaire. Les vantaux arrondis ou en "chapeau de gendarme" sont proscrites. Ils seront de même hauteur que le mur de clôture dans lequel ils s'inscrivent, ou légèrement plus bas (10 cm max., voir schéma B). Ils seront peints dans une teinte identique à celle choisie pour les menuiseries, portes et fenêtres (voir nuancier).



Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

1.4.5 Matériaux :

Constat :

Le bâti existant à St-Nicolas de Brem est composé de matériaux traditionnels : Enduit à la chaux, pierre, brique, tuile en "tige de botte" et bois pour les menuiseries. La préservation du caractère du village implique l'utilisation de ces matériaux pour les extension et modifications ainsi que pour les construction neuves.

Recommandations :

L'enduit à la chaux

Il constitue le matériau de façade de nombreux édifices du village de St-Nicolas-de-Brem. Il participe à l'assèchement des maçonneries anciennes par capillarité et sa souplesse lui permet de s'adapter aux micro mouvements de celle-ci. Pour les constructions neuves, la mise en œuvre d'un enduit monocouche taloché sans relief sera possible.

La pierre

La pierre est très souvent laissée apparente, quelquefois avec des joints beurrés en façade des remises et bâtiments annexes. Les murs de clôture traditionnels sont en pierre apparente à joints secs ou à pierres vues.

La brique

est présente dans les constructions traditionnelles, où elle est utilisée en chaînage, linteaux et éléments décoratifs.

La tuile "en tige botte" ou la tuile canal

Matériau de couverture traditionnel, la tuile pourra être mise en œuvre avec une génoise (qui n'est pas obligatoire). L'évacuation de l'eau de pluie se fait gouttière pendante, un lit de tuiles retournées évacue l'eau et décore la rive de toit.

Les fenêtres en bois

seront verticales et recoupées en deux trois volumes ou en petits carreaux pour les demeures les plus anciennes. Les menuiseries et volets sont peints (voir nuancier).



Recommandations

St-Nicolas-de-Brem

1.4 Bâti traditionnel

1.4.6 Couleurs du bâti :

Constat :

Le bâti existant à St-Nicolas-de-Brem présente une forte dominante blanche en ce qui concerne les enduits, avec quelque nuances vers les ocres, dus à l'ajout dans l'enduit traditionnel de brique pilée ou au sables colorés.

Les menuiseries, fenêtres, portes et volets, quelquefois blanches, utilisent cependant le plus souvent des teintes colorées. Si le bleu vif domine, dans des nuances plus ou moins soutenues, des verts plus ou moins sombres ou des rouges denses sont également présents.

Recommandations :

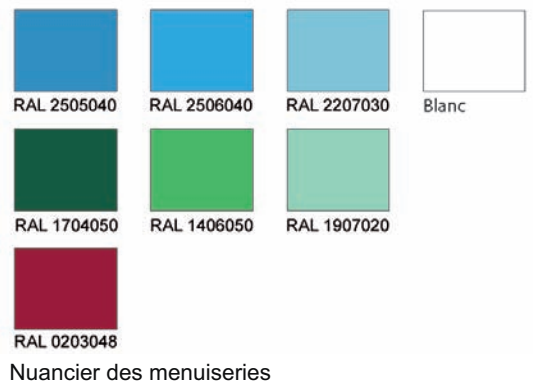
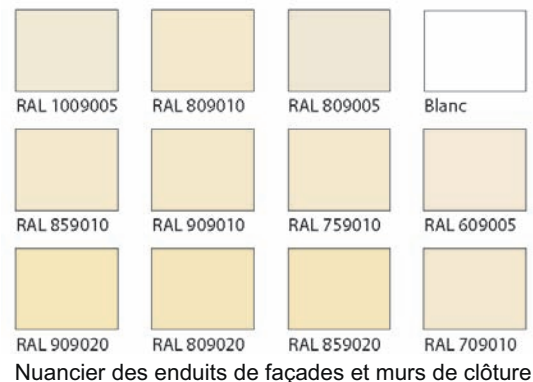
Les recommandations en matière de couleurs sont exprimées en utilisant le nuancier RAL étendu (voir encadré ci-contre). Les teintes reproduites sur ce document sont indicatives, seul le numéro RAL correspondant fait référence.

- Couleurs des enduits de façades et des murs de clôture :

Les enduits seront de préférence blanc. On pourra cependant utiliser des teintes nuancées suivant le nuancier ci-contre. Dans tous les cas, la nuance choisie sera la même pour le bâti principal, les annexes et les murs de clôtures (à l'exception des murs de clôture et bâtiments en pierre apparente).

- Couleurs des menuiseries :

Les menuiseries utiliseront les teintes du nuancier ci-contre. L'ensemble des menuiseries d'un ensemble bâti (volets, portes, fenêtres, portails...) seront revêtus de la même couleur.



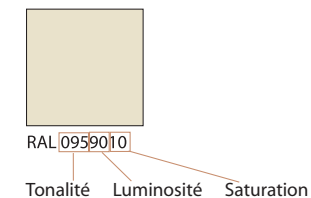
Le nuancier RAL étendu

Le référencement des couleurs est un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture (grain, degré de brillance) ni des différents éclairages qu'il peut subir selon la saison ou les heures de la journée.

Les échantillons ne donnent donc généralement qu'une "moyenne de référence". Les conseils d'un homme de l'art ou d'un technicien restent toujours recommandés pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes.

Les palettes sont référencées selon la norme RAL (design) de façon à faciliter la sélection des tons choisis chez les fournisseurs, marchands de matériaux et professionnels du bâtiment. Codée en fonction des **tonalités** (les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence), de la **luminosité** (les 2 chiffres suivants), de la **saturation** (les 2 derniers chiffres), cette norme permettra, à terme, de demander la couleur équivalente chez les fournisseurs.

Les références RAL



Diagnostic de St Nicolas

2.1. PAYSAGE: LES ATOUTS

2.1.1 CADRAGE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN

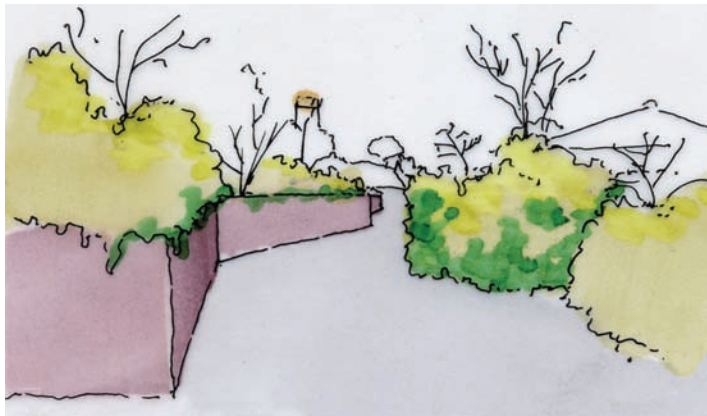


La structure de St Nicolas, le gabarit de ses rues, son bâti, forment un village de type fermé. Sa topographie chahutée offre différentes situations.

En haut : Des percées sur la paysage entre le bâti et le regard balaye l'ensemble des jardins en creux
En bas : le sentiments d'être en creux domine et il n'y a aucune ouverture sur l'extérieur.

En venant du creux du vallon de l'Escourt, Saint-Nicolas apparaît comme un village accroché. Un labyrinthe de murets et de potagers anciens en constitue le socle, trace d'une activité de toujours. Le village s'assèche sur ses hauteurs.

2.1.2 ENTRE ESPACE PUBLIC ET JARDIN PRIVE



Des ruelles serpentent entre murets et jardins dans une atmosphère fraîche.

Les rues en virage impriment un rythme aux constructions.

Les haies libres formées d'essences potagères et fruitières soulignent le caractère du lieu.

Des jardins dépassent de ces murs et des toits, et donnent à l'espace public une image plus verte

2.1.3 CONCLUSION

Ces principaux atouts sont liés principalement au rapport ancien entre les jardins et la rue. La structure fermée du village a privilégié des transparences intérieures soit sur des jardins privés, soit sur le paysage de proximité par le biais de fenêtres entre le bâti.

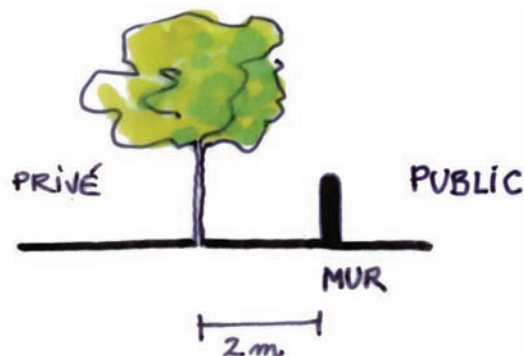
L'ensemble des interventions sur les limites a participé à la mise en place et à la perception de la structure et a des cadrages paysagers. c'est un résultat s'est construit progressivement par les actions des habitants.

Recommandations pour St Nicolas

2.2 APPLICATIONS PRATIQUES

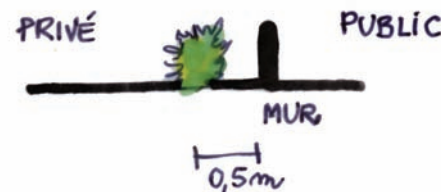
2.2.1. SYSTEMES DE PLANTATION

PLANTATIONS D'ARBRES



- Plantation d'arbres fruitiers demi-tige ou tige, ou arbrisseaux (Voir palette végétale) **2 m de la limite de propriété.**

PLANTATIONS D'ARBUSTES



- Plantation à **0.5 m de la limite de propriété** pour les sujet inférieurs à 2m de haut (voir palette végétale)

Conseil : A Saint Nicolas on veillera à ne pas planter d'arbres de manières linéaires afin d'éviter le cloisonnement, et pour laisser la lumière entrer dans les venelles. Attention aux fondations des murs avec les espèces à l'enracinement traçant et puissant de type Bambou.

2.2.2. PROPORTION MOYENNE ENTRE ARBUSTES PERSISTANTS ET CADUCS



PROPORTION

Persistants/Caducs (voir palette végétale)

Une proportion de **1/3 d'espèces persistantes et 2/3 d'espèces caduques** sont préconisées pour maintenir une harmonie de verts.

Conseil : A Saint-Nicolas on veillera à ne plus utiliser massivement le Thuyas et le Laurier Palme en haie, gros consommateur d'eau, nécessitant de nombreuses tailles.

Recommandations pour St Nicolas

2.3. PALETTE VEGETALE

PRINCIPES, IDEES : Retrouver l'image des potagers. Le jardin dépasse sur la rue et participe à l'aménagement général des rues de Saint Nicolas. Derrière les murs, dans les jardins potagers, à l'intérieur du village et en liaison aux quartiers périphériques.

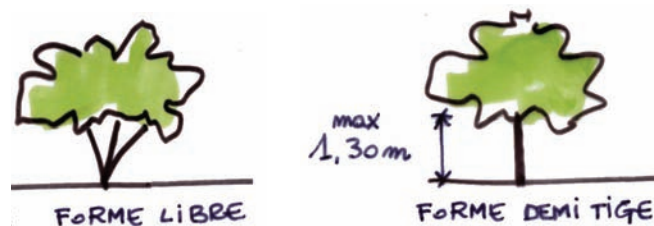
UN PRINCIPE : Utiliser des variété fruitières locales, elles sont plus résistantes, et donc nécessitent moins de traitement chimiques.

2.3.1. LES ARBRES A FLEURS ET FRUITS

FIGUIERS



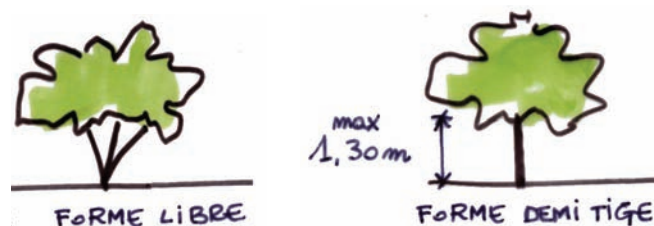
Avantages: parfum des feuilles et fruits.
Formes: libre ou demi-tige.



POMMIERS, PRUNIER, POIRIERS



Avantages: supportent une exposition à l'Est.
Formes: libre ou demi-tige.



SUREAU (Sambucus nigra)



Avantages: Jolies fleurs blanches. Fruits consommés en sirop et confiture.
Formes: libre.



Recommandations pour St Nicolas

2.3.2. LES ARBUSTES ET LES ARBRES DE PETITE TAILLE

SAULE DES VANNIERS (*Salix viminalis*)



Avantages: bois d'hiver colorés. A recéper chaque année pour former des saules têtards.
Formes: têtard.



LILLAS (*Syringa*)



Avantages: Fleur des jardins.

CHEVREFEUILLE (*Lonicera caprifolia*)



Avantages: Pour parfumer les jardins et les rues.
A palisser sur les murs.

MURIER SARMENTEUX



Avantages: pour les confitures.
Planter des espèces sans épines et à palisser sur les murs.

Recommandations pour St Nicolas

2.3.3. LES FLEURS DE JARDINS

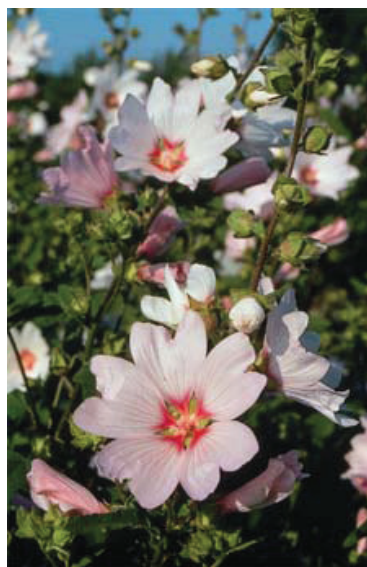
COSMOS



DAHLIA



LAVATERE



LIN



Recommandations pour St Nicolas

2.3.4. PLANTATIONS SUR LES MURS

Coté privé et public

LES MURS VEGETALISEES



Vous possédez un muret ou mur végétalisés par des fougères, lierre et autres. Cette végétalisation renforce le caractère poétique des rues et des venelles de Saint Nicolas.

C'est un signe d'humidité dans les infractuosités des murets de pierres sèches, ou de dégradation plus ou moins avancée de l'enduit.

Il s'agit dans ce cas de procéder à la réparation ponctuelle de l'ouvrage. Les végétaux pourront être conservés et maîtrisés (taille des grosse branches sur le lierre)

si possibles conserver :

Les Fougères, les ruines de Romes, les Valérianes

Attention : ne pas laisser se développer la Paretaria officinalis dit perce-muraille. Consomme la chaux des enduits et fragilise les murs par son enracinement profond.

PLANTES A NE PAS GARDER

ATTENTION!

PERCE MURAILLES - *Parietaria officinalis*



PLANTES A GARDER

RUINE DE ROME - *Cymbalaria muralis*



FOUGERES - *Asplenium scolopendrium*
- *Asplenium richonomanes*



FOUGERES -
Polypodium vulgare



LIERRE - *Hedera helix*



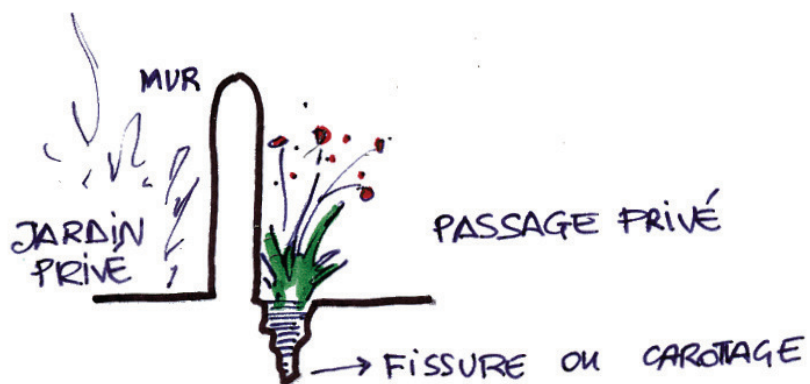
PAQUERETTE DES MURAILLES
- *Erigeron karvinskianus*



Recommandations pour St Nicolas

2.3.5. PLANTATIONS EN BAS DES MURS

Passages privés



PLANTATIONS DANS LES FISSURES ET NOUES SUR LA VOIRIE CADUQUES ET GRAINES

Semis de **ROSES - TREMIERES**



IPOMEES



CAMPANULES DES MURETS



Recommandations pour St Nicolas

2.3.6. LES JARDINS EN CONTACT AVEC LES ZONES NATURELLES OU AGRICOLES

SAULE MARCAULT (*Salix caprea*)



ERABLE CHAMPETRE (*Acer campestre*)



SUREAU (*Sambucus nigra*)

Jolies fleurs blanches. Fruits consommés en sirop et confiture.



PRUNELLIER (*Prunus spinosa*)

Première floraison de printemps. La prunelle peut être utilisée pour les sirops et confitures.



CHENE PEDONCULE ET FRENE DANS LES ZONES HUMIDE

CHENE PEDONCULE (*Quercus robur*)



FRENE (*Fraxinus*)

Plantations éparées, espacés de 10m dans les haies bocagères.



HOUX (*Quercus ilex*)

Quelques uns de temps en temps.



La Gachère

Recommandations architecturales et paysagères

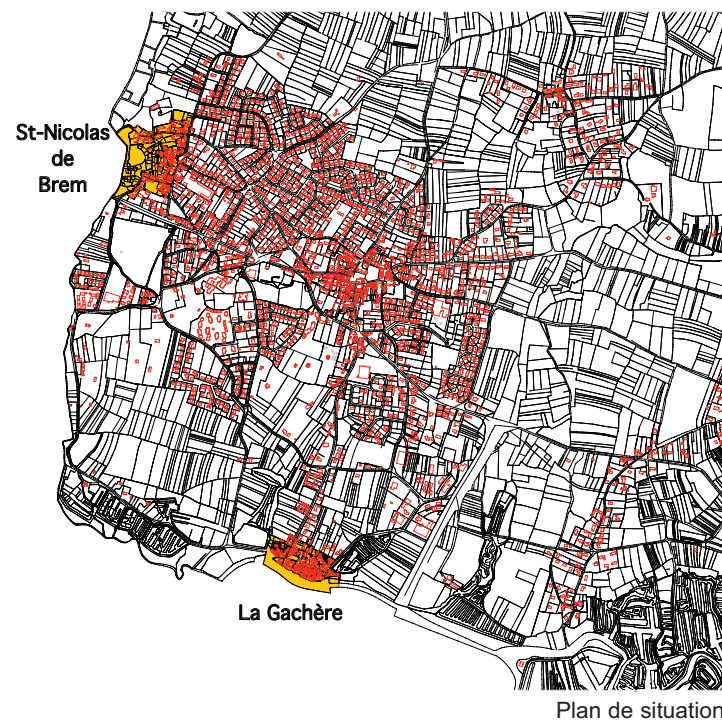
Recommandations

La Gachère

1.1 Village de La Gachère.

Le village de la Gachère constitue un ensemble homogène dense et bien délimité, isolé au milieu d'un paysage horizontal de marais parallèle à la mer et protégé par une large bande forestière.

La qualité urbaine du village de la Gachère est mise en valeur par le caractère isolé dans les marais de cet ancien village de pêcheurs qui a su préserver un système de ruelles étroites au dessin irrégulier, bordé de maisons basses, témoin d'une histoire locale liée au marais et à la mer.



Les limites du quartier de la Gachère

Recommandations

La Gachère

2.1 Implantation du bâti :

Constat :

Le bâti de la Gachère est implanté en limite de parcelle sur la rue, avec quelquefois de légers reculs qui créent des ruptures dans l'alignement en ménageant des espaces souvent fleuris, des murs de clôture de hauteur et style variés qui animent la rue. Cette "continuité-décalée" participe à l'identité de la Gachère.

Recommandations :

Ces reculs, qui pourront être de forme irrégulière, seront limités à 2 m maximum afin de préserver cette continuité minérale sur la rue.

Dans le cas où le bâti n'occupe pas toute la largeur de la parcelle entre les deux mitoyens, un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite dans la même nuance que l'ensemble bâti, devra marquer la limite sur rue.

Les portails, en bois ou en métal, seront de forme simple et rectangulaire. Les vantaux arrondis ou en "chapeau de gendarme" sont proscrites. Ils seront de même hauteur que le mur de clôture dans lequel ils s'inscrivent, ou légèrement plus bas (10 cm max., voir schéma B). Ils seront peints dans une teinte identique à celle choisie pour les menuiseries, portes et fenêtres (voir nuancier).

Dans le cas d'une implantation en retrait sur rue, la portion de parcelle donnant sur la rue sera considérée comme un espace public, conformément à l'usage du village de la Gachère.

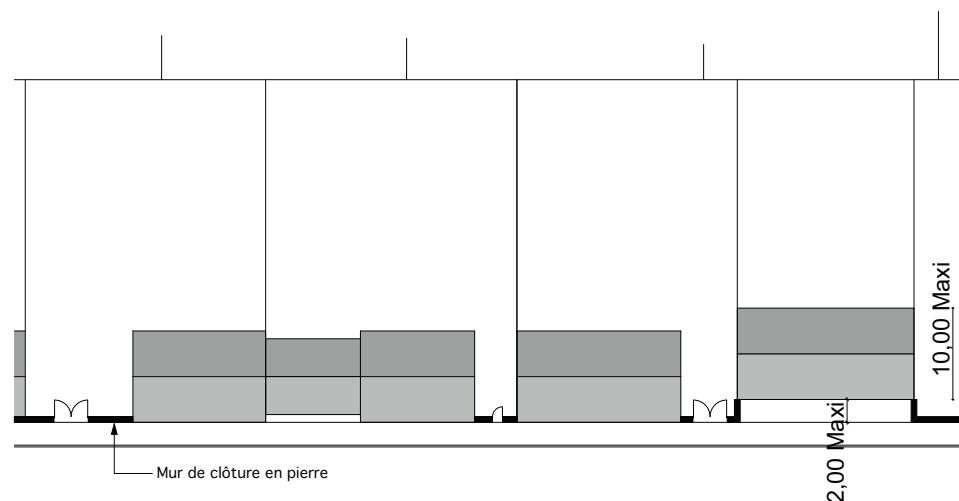


Schéma d'implantation typique de la Gachère : la maison fait la rue



Recommandations

La Gachère

3.1 Les différentes typologies bâties

Le bâti existant à la Gachère se répartit en quatre typologies :

- Le **bâti traditionnel**, largement majoritaire et qui constitue le cœur de la Gachère,
- Le **bâti récent d'inspiration traditionnelle** qui se trouve essentiellement en limite Sud vers l'Auzance
- Le **bâti des années 1950/1970**, peu représenté et localisé en limite Sud.
- Le **bâti balnéaire fin XIX^e-milieu XX^e**, peu représenté lui-aussi.

Les pages suivantes détaillent les recommandations concernant ces différents types architecturaux et leurs évolutions éventuelles.



Recommandations

La Gachère

3.2 Le bâti traditionnel

Constat :

Ces maisons sont à la Gachère les plus importantes par leur nombre et par l'identité qu'elles donnent au village de la Gachère. Elles se caractérisent par un bâti traditionnel vendéen issu des maisons de pêcheurs, (habitat modeste, maisons basses, ouvertures réduites), qui créé par son implantation continu mais chaotique un espace public caractéristique où la maison fait la rue. Il convient de conserver cet esprit particulier, qui a permis une évolution dans le temps, c'est à dire, conserver le caractère des lieux, sans corseter le bâti dans une vision figée.

Recommandations :

- Respecter l'implantation mitoyenne, la continuité et les redents sur rue, limitez les ouvertures en particulier sur rue, et conservez les rares éléments de décor présents (cheminées, génoises).
- Il conviendra lors de travaux de modification ou d'extension de privilégier les volumes simples, sans angles, ni décrochés en plan.



Recommandations

La Gachère

3.2 Le bâti traditionnel

3.2.1 Constat

- Percements

Les baies, portes et fenêtres, sont de forme simple, plus hautes que larges et garnies de volets de bois peint.

Elles peuvent avoir un soubassement et des encadrements marqués soit par une différence de traitement de l'enduit, soit par un traitement plus travaillé en brique (encadrements, chaînes et bandeaux, elles sont dites dans ce cas « à nervures de briques »).

Les linteaux sont majoritairement droits, sans cintre.

- Les éléments décoratifs

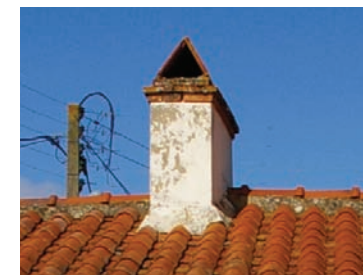
Les éléments décoratifs sont très rares dans cette architecture qui se caractérise par sa simplicité.

Seules quelques cheminées anciennes présentent des éléments de décor, ainsi que certains encadrements de fenêtres et de porte, en pierre ou en brique apparente.

Les rives de toit traditionnelles sans gouttières font parfois l'objet d'un travail ornemental.

- Les clôtures et les portails.

Le bâti détermine la limite entre l'espace public et l'espace privé, il y a peu de mur de clôture, ils sont de même nature et couleur que les façades, les portails sont de forme simple de couleur identique aux menuiseries de l'habitat.



Recommandations

La Gachère

3.2 Bâti traditionnel

3.2.2 Recommandations générales :

Est considérée comme traditionnelle une maison construite en matériaux traditionnels et toitures à pentes traditionnelles en tuiles ou en ardoises.

Les régionalismes, styles d'habitat importés d'autres régions, sont interdits (maisons de style provençal, chalet de montagne...)

Concernant les maisons en bois, les règles de volumes et de percements sont les mêmes que pour les maisons traditionnelles sauf le débord de toiture plus important (jusqu'à 30 cm). (sauf habitat contemporain, cf. page 34).

3.2.3 Composition des façades :

Dans le cas de la surélévation ou de la construction d'une maison de type traditionnel, on veillera à respecter la logique constructive et la modénature simple caractéristique de ce type vernaculaire.

Les percements, souvent plus petits aux étages supérieurs, ne seront pas obligatoirement alignés verticalement (Schéma B).

La proportion en élévation de la toiture ne dépassera pas 1/3 de la hauteur totale (Schéma C).

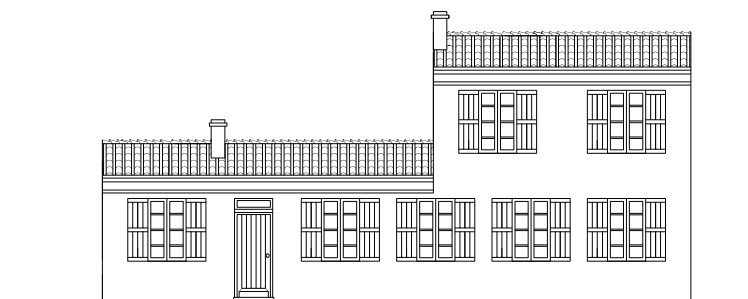


Schéma B



Schéma C

Recommandations

La Gachère

3.2 Bâti traditionnel

3.2.4. Extensions :

Le village de la Gachère est le fruit d'une histoire, d'un village de pêcheurs, qui ont bâti des cabanes à l'utilisation temporaire, à un lent processus de « durcissement » qui a abouti aux habitations d'aujourd'hui. Ces habitations portent les signes de cette histoire, avec un alignement sur rue chaotique, un bâti bas et modeste, et une absence de règle trop stricte d'alignement des ouvertures et des faîtages.

La volonté de conserver à la Gachère son caractère si particulier conduit à adopter des règles simplifiées sur le secteur du village de la Gachère, en conservant les éléments les plus significatifs, alignement sur rue avec des redents, fenêtres de petites tailles, bâtiment limité en hauteur à R+1.

Ces habitations traditionnelles se sont constituées à partir d'extension coté jardin, à mesure des besoins, il convient aujourd'hui de permettre des extensions à RDC en annexe du bâti principal coté jardin.

Le bâti traditionnel est constitué de maisons longues et basses, souvent couvertes en tuile canal ou "tige de botte".

Les extensions se font traditionnellement dans le prolongement du faîtage existant avec parfois un décalage en hauteur de celui-ci (Schéma A).

Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux, même pente de toit, même sens de faîtage, mêmes couleurs, ou dans un style contemporain (voir définition page 34).

Les garages attenants au volume habitat seront de préférence dominés par celui-ci.

Pour le cas des vérandas seront implantées côté jardin et sont interdites en façade sur rue et en pignon (Schéma B). Elles occuperont moins de la moitié de la longueur façade en long pan.

Les marquises et auvent seront réalisées en matériaux légers (verre, polycarbonate...) plutôt qu'en tuile. Elles seront de volume simple et porteront une seule pente.

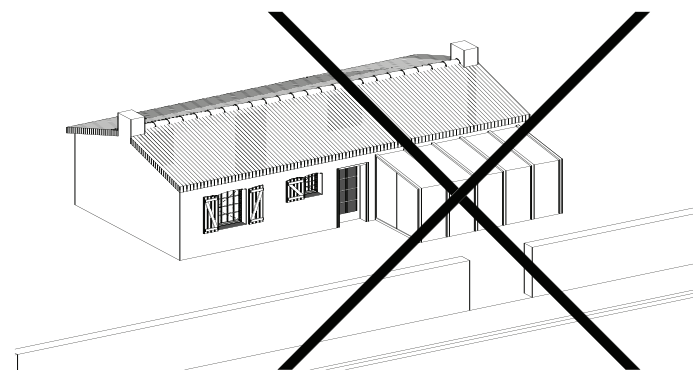
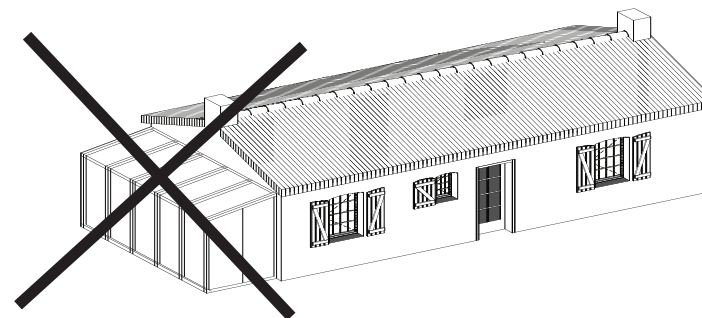


Schéma B

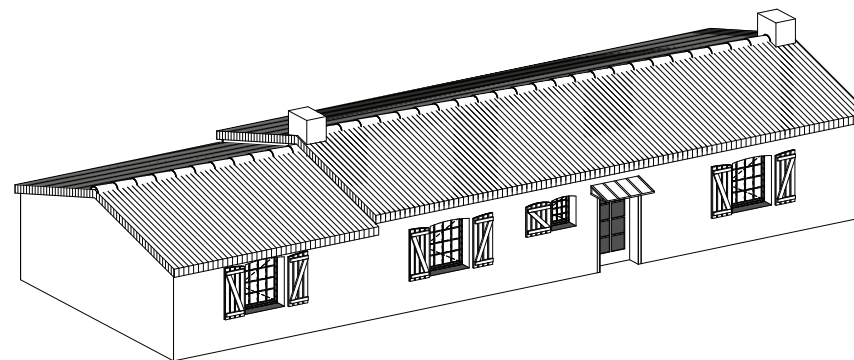


Schéma A : extension dans l'axe du faîtage

Recommandations

La Gachère

3.2 Bâti traditionnel

3.2.5 Ouvertures :

Les ouvertures doivent faire l'objet d'une attention particulière. La proportion de surfaces vitrées ne doit pas dépasser 20% de la surface de la façade considérée. Elles pourront comporter des linteaux ou pied-droit en brique apparentes ou en pierre (voir photos ci-contre).

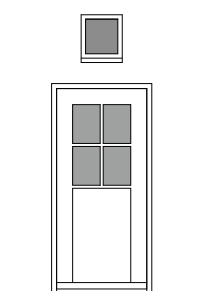
Les fenêtres auront des proportions comprises entre $h=l/1,2$ au minimum et $h=l/2$ au maximum (Schéma A). Les ouvertures de petites dimensions (à 60 cm dans leur plus grand côté), situées en partie haute par exemple ou au dessus d'une porte, pourront avoir une proportion carrée de 1/1 ou reprendre une forme elliptique traditionnelle (Schéma B).

Les linteaux sont droits ou en arc très tendu, les arc en anse de panier et demi-lune sont à éviter (Schéma C).

Les ouvertures des étages supérieurs seront égale ou plus réduites que celles des étages inférieurs et le bas de leur linteau situé à un mètre au maximum de la rive du toit (Schéma D).

Quand l'aménagement intérieur nécessite une allège plus haute (présence d'un évier par exemple), il sera possible de juxtaposer deux fenêtres respectant les proportions ci-dessus, en les séparant par un meneau maçonné, en brique ou enduit (Schéma E).

Il est possible de créer des ouvertures plus grandes, type portes-fenêtres, côté jardin.



Exemple

0,60 m maxi.



Schéma B

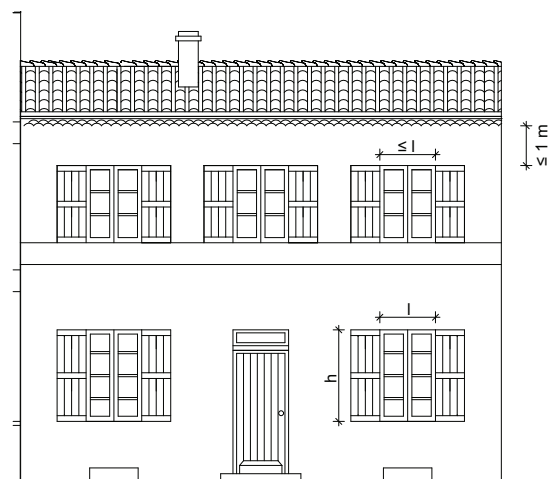


Schéma D

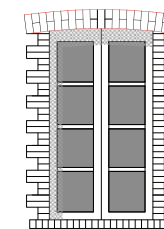


Schéma A

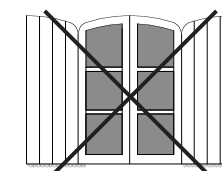
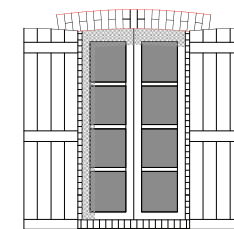


Schéma C

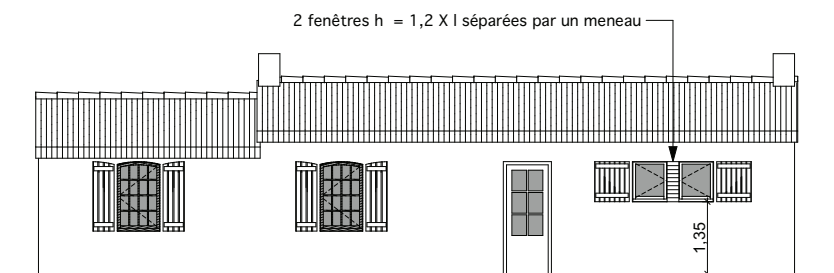
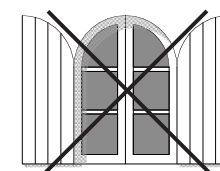


Schéma E

Recommandations

La Gachère

3.2. Bâti traditionnel

3.2.6 Détails :

Recommandations:

Les **gouttières** pendantes sont à éviter : préférer soit le système traditionnel sans gouttière (schéma A), soit des chéneaux intégrés (schéma B).

Les **capteurs et/ou chauffe-eau solaires**.

Préférer des capteurs au sol plus discrets et faciles à nettoyer et entretenir, ou si possible sur des façades et toitures non vues depuis la rue.

Les **fenêtres de toit** (Velux) seront de préférence posées au nu des tuiles, et de forme plus haute que large. Elles seront alignées sur les ouvertures des étages inférieurs.

Les **cheminées** seront implantées à cheval sur le faitage et seront plutôt de forme rectangulaire disposées si possible en pignon ou sur un mur de refends (proportions suivant schéma C). Elles seront de préférence ornée d'un chapeau en brique travaillé (voir photos ci-contre).

Les **volets roulants** sont tolérés sous réserve que le coffre ne soit pas en saillie sur l'extérieur mais intégré au linteau et enduit dans le même ton que la façade.



Un schéma à proscrire : la gouttière pendante en doublon avec le système traditionnel

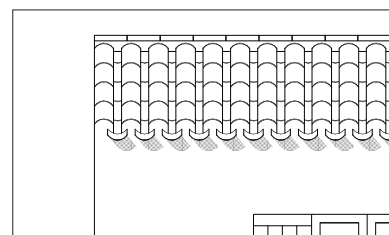


Schéma A

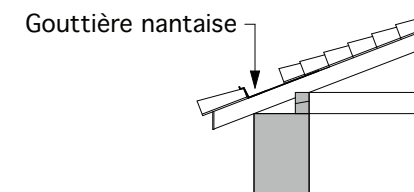


Schéma B

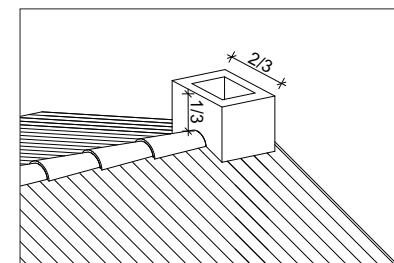
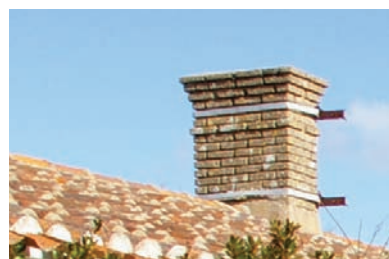


Schéma C

Diagnostic

La Gachère

3.2 Bâti traditionnel

3.2.7 Matériaux :

Constat :

Le bâti existant à la Gachère est composé de matériaux traditionnels : Enduit à la chaux, pierre, brique, tuile en "tige de botte" et bois pour les menuiseries. La préservation du caractère du village implique l'utilisation de ces matériaux pour les extensions et modifications ainsi que pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'enduit à la chaux

Il constitue le matériau de façade de nombreux édifices du village de la Gachère. Pour les constructions neuves, la mise en œuvre d'un enduit monocouche taloché sans relief sera possible.

La pierre

La pierre est très souvent laissée apparente, quelquefois avec des joints beurrés en façade des remises et bâtiments annexes. Les murs de clôture traditionnels sont en pierre apparente à joints secs.

La brique

est présente dans les constructions traditionnelles, où elle est utilisée en chaînage, linteaux et éléments décoratifs.

La tuile "en tige botte" ou la tuile canal

Matériau de couverture traditionnel, la tuile pourra être mise en œuvre avec une génoise (qui n'est pas obligatoire). L'évacuation de l'eau de pluie se fait gouttière pendante, un lit de tuiles retournées évacue l'eau et décore la rive de toit.

Les fenêtres

Les fenêtres seront de préférence en bois. Elles seront de proportions verticales et recoupées en deux trois volumes ou en petits carreaux pour les demeures les plus anciennes. Les menuiseries et volets sont peints (voir nuancier), pas de volets et menuiseries blanches sur façades blanches.



Recommandations

La Gachère

3.3 Bâti récent d'inspiration traditionnelle

3.3.1 Constat :

À partir des années 80, apparaissent des maisons d'inspirations traditionnelles utilisant des techniques modernes. Souvent sur un seul niveau, et composée de volumes simples, elles comportent souvent des extensions extérieures en terrasse ou en pergola.

Ces maisons présentent une absence de décor et modénature, et sont souvent en retrait depuis la rue, il conviendra de privilégier une implantation en continuité bâti sur rue, génératrice à la Gachère de l'espace public.

3.3.2 Recommandations :

Les recommandations pour le "bâti récent d'inspiration traditionnelle" sont identiques aux recommandations pour le bâti traditionnel. Cependant, certaines pourront être moins contraignantes :

En cas de modification ou d'extension du bâti, on conservera une inspiration traditionnelle préservant l'identité de la Gachère en utilisant des volumes simples et des éléments de l'architecture traditionnelle, peu de percements coté rue avec cependant la possibilité d'ouvertures plus larges coté jardin, de type porte-fenêtres. On préférera des chenaux au lieu de gouttières, des enduits de façades blancs, des volets et fenêtres suivant nuancier :

Les détails de modénature et de finitions permettent une meilleure intégration dans un tissu traditionnel : encadrement des percements, soubassement différencié, volets et menuiseries en bois.

Le bâti doit autant que possible déterminer la limite entre l'espace public et l'espace privé, il y aura peu de murs de clôture, ils seront de même nature et couleur que les façades, les portails seront de forme simple de couleur identique aux menuiseries de l'habitat.



	Bâti balnéaire fin XIX ^e -milieu XX ^e
	Bâti années 1950/1970
	Bâti récent d'inspiration traditionnelle
	Bâti traditionnel



Recommandations

La Gachère

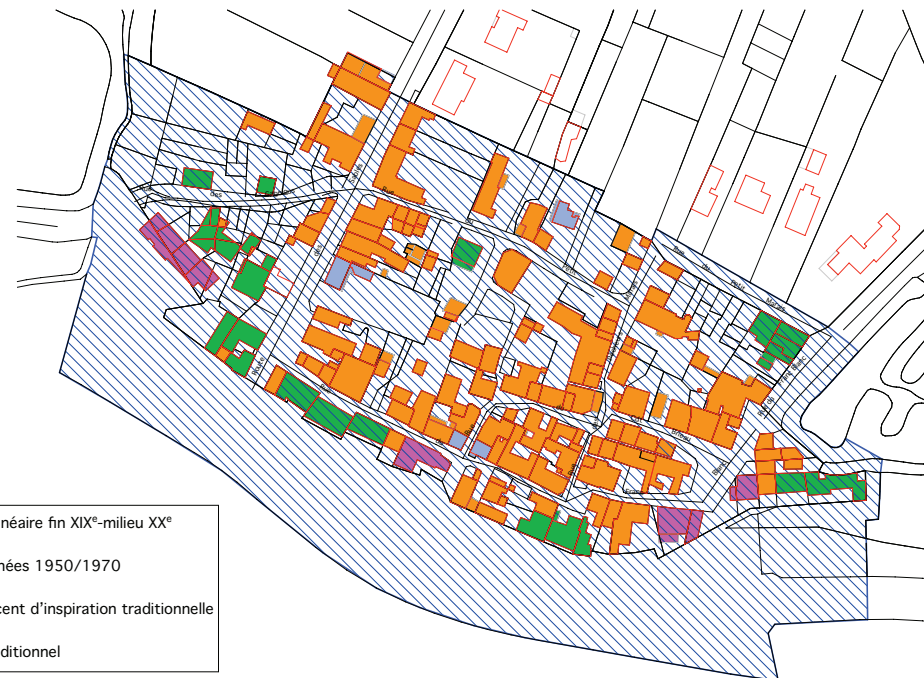
3.4 Bâti de style "moderne" des années 50 à 60

3.4.1 Constat :

Ces maisons se caractérisent par une libération des contraintes du bâti traditionnel. En particulier, par des percements plus larges, voire des fenêtres en longueur, un abandon des décors et modénatures, (jambages, corniches, moulures), et parfois des clôtures ouvragées en béton avec des décors géométriques en tubes soudés. Elle sont souvent sur un entresol. Elles empruntent parfois des langages régionaux extérieurs à la Vendée. Ces maisons peu intégrées au caractère de la Gachère pourraient à l'occasion de travaux de modification ou d'extension, intégrer des éléments d'architecture traditionnelle

3.4.2 Recommandations :

Ces maisons sont à la Gachère très différentes de l'habitat traditionnel local et participent à une « banalisation » du site. Il conviendra lors de travaux de modification ou d'extension de se rapprocher des caractéristiques et des préconisations du bâti récent d'inspiration traditionnelle, en particulier celles portant sur les égouts de toiture, les percements, les couleurs et les enduits de façades.



Recommandations

La Gachère

3.5 Bâti balnéaire fin XIX^e a milieu XX^e

3.5.1 Constat :

Ces maisons de vacances, que l'on retrouve sur toute la côte atlantique, ont un vocabulaire qui s'inspire modestement des stations littorales célèbres à la fin du XIX^e siècle. L'aspect architectural de ces maisons met en valeur des couleurs plus soutenues, des motifs géométriques, des placages de pierres et des bandeaux et jambages décoratifs.

3.5.2 Recommandations :

Ces maisons, par la diversité de leur aspect et leur originalité, ont un statut particulier dans le village de la Gachère.

Il conviendra d'en conserver l'esprit et les qualités.

Les ouvertures peuvent être plus larges que pour les maisons traditionnelles, si les vitrages comportent des recouvrements à petits bois.

Les décors de façade sont plus nombreux et présents que pour les maisons traditionnelles, ils sont à conserver impérativement :

bandeaux, frises, jambage de baies, placage de pierres, marquise, soubassement différencié.

- on s'attachera à conserver le caractère de ces décors et oriels en bois (voir photo 1).

Maisons à colombages (voir photo 4)

Conseil : préférer des couleurs vives et contraster le fond de façade avec les colombages, plus foncé que le fond de façade.

Maisons à plaquage de pierres (voir photo 2 et 5)

Conseil : conserver l'aspect pierre en placage, ne pas enduire ou recouvrir ces façades décoratives.

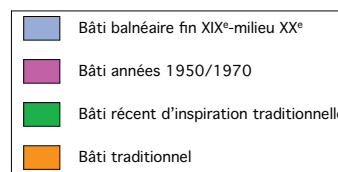
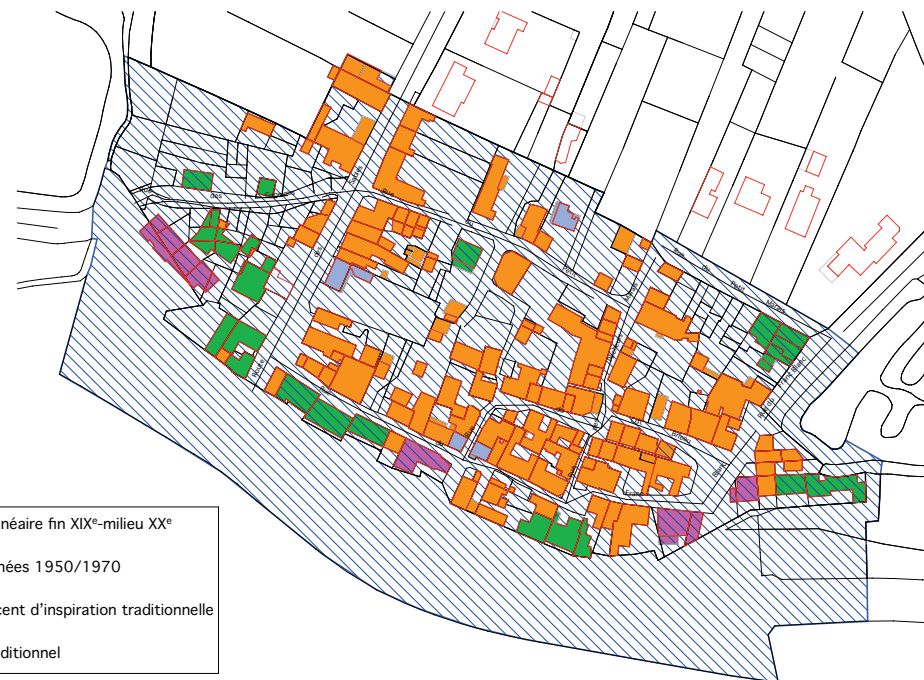


Photo 1



Photo 2



Photo 4



Photo 3



Photo 5

Recommandations

La Gachère

3.6 Les maisons contemporaines

Tant pour les extensions de maisons existantes que pour les constructions neuves, il sera possible à la Gachère d'opter pour une architecture contemporaine.

Est considérée comme étant de type contemporain une maison qui réunit ces deux conditions : être construite avec des matériaux nouveaux (ossature, bardage bois, béton banché apparent, casses métalliques, serrurerie inox) et présenter des formes de toit non traditionnelles (toit terrasse ou toit monopente à faible pente...).

Il conviendra de respecter le caractère contemporain par l'emploi de matériaux, (béton peint ou enduit ciment lissé peint) et d'un langage architectural (type de percements, modénature de façade, toiture) en cohérence avec le projet initial.

Les préceptes qui guident la conception de ce bâti sont :

- Des fenêtres pouvant être en long
- Des surfaces vitrées importantes
- Des toits terrasse ou monopente
- Des façades en béton ou enduit ciment lissé peint en blanc ou parfois d'une couleur vive, ou en bardage bois naturel ou peint.
- Des panneaux de façade ou de clôture décoré de pierres importée agencées suivant des motifs géométriques

Conseil: Il conviendra lors de création de ce type de bâti, d'affirmer le caractère contemporain, tout en respectant l'implantation traditionnelle sur la parcelle (voir habitat traditionnel).

Il conviendra lors de d'extension ou de modification de ce bâti contemporain, de conserver une unité avec l'existant, même matériaux en façade, un même type de toiture, et de reprendre le rythme et la géométrie des ouvertures.

3.7 Les maisons à ossature et parement en clins bois.

Pour les maisons à ossature bois et ou à parement en clins bois, qui ne sont pas du bâti contemporain, les règles sont les mêmes que pour les maisons traditionnelles, quant aux couleurs autorisées (bois naturel non vernis permis), aux pentes et matériaux de toitures, et aux percements, sauf le débord de toiture qui peut être plus important, sans excéder 30 cm depuis l'aplomb du mur.



Ensemble d'habitation - Droits réservés



Maison individuelle - Architecte : Craig Steely

Recommandations

La Gachère

3.8 Matériaux contemporains

Le Bois

Le bois est le matériau privilégié des extensions et des rénovations de maisons modernes ou contemporaines.

Le bois peut être utilisé en structure, en remplissage par clins ou par panneaux, en éléments de menuiseries extérieures, châssis ou brise soleil.

L'acier inoxydable

Utilisé en câblerie de type accastillage et en potelet, c'est le matériau idéal des garde-corps en association possible avec des lisses en bois ou des tôles perforées.

L'aluminium

Sera utilisé en éléments de garde-corps ou de menuiseries extérieures.

Le béton

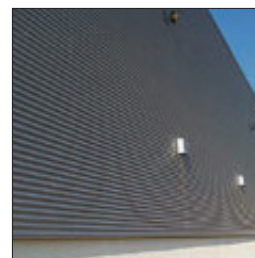
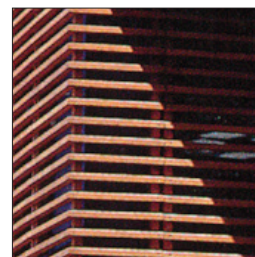
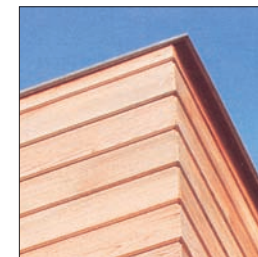
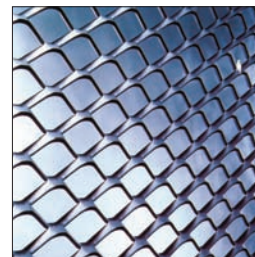
Le béton laissé apparent en façade sera laissé brut avec une finition soignée. Il pourra également être teinté, ciré ou peint.

Les bardages métalliques

Les bardages métalliques pourront être utilisés sous la forme de cassettes métalliques au calepinage soigné.

Les toitures

Les toitures pourront être réalisées en matériaux contemporains, bac acier ou polycarbonate ou être végétalisées.



Recommandations

La Gachère

3.9 Couleurs du bâti :

Constat :

Le bâti existant à la Gachère présente une forte dominante blanche en ce qui concerne les enduits, avec quelque nuances vers les ocres, dus à l'ajout dans l'enduit traditionnel de brique pilée ou au sables colorés.

Les menuiseries, fenêtres, portes et volets, quelquefois blanches, utilisent cependant le plus souvent des teintes colorées. Si le bleu vif domine, dans des nuances plus ou moins soutenues, des verts plus ou moins sombres ou des rouges denses sont également présents.

Recommandations :

Les recommandations en matière de couleurs sont exprimées en utilisant le nuancier RAL étendu (voir encadré ci-contre). Les teintes reproduites sur ce document sont indicatives, seul le numéro RAL correspondant fait référence.

- Couleurs des enduits de façades et des murs de clôture :

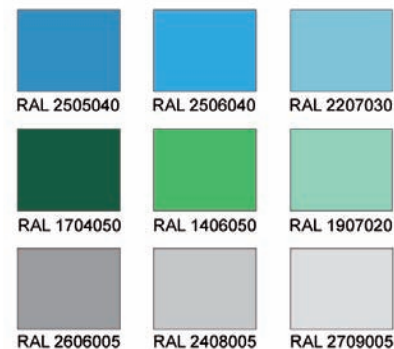
Les enduits seront blancs. On pourra cependant réaliser des enduits à la chaux auxquels le sable utilisé apportera sa teinte naturelle.

Dans tous les cas, la nuance de ton et de couleur sera la même pour le bâti principal, les annexes et les murs de clôtures (à l'exception des murs de clôture et bâtiments en pierre apparente).

- Dans le cas d'habitat contemporain, les matériaux seront laissés de préférence dans leur couleur naturelle, bois naturel en façade, acier laqués, idem palette des menuiseries

- Couleurs des menuiseries :

Les menuiseries utiliseront les teintes du nuancier ci-contre. L'ensemble des menuiseries d'un ensemble bâti (volets, portes, fenêtres, portails...) seront revêtus de la même couleur, pas de volets et menuiseries blanches sur façades blanches, les grade-corps dans l'habitat contemporain utiliseront cette palette.



Nuancier des menuiseries

Le nuancier RAL étendu

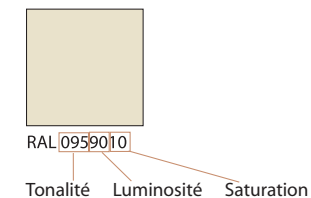
Le référencement des couleurs est un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture (grain, degré de brillance) ni des différents éclairages qu'il peut subir selon la saison ou les heures de la journée.

Les échantillons ne donnent donc généralement qu'une "moyenne de référence". Les conseils d'un homme de l'art ou d'un technicien restent toujours recommandés pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes.

Les palettes sont référencées selon la norme RAL (design) de façon à faciliter la sélection des tons choisis chez les fournisseurs, marchands de matériaux et professionnels du bâtiment.

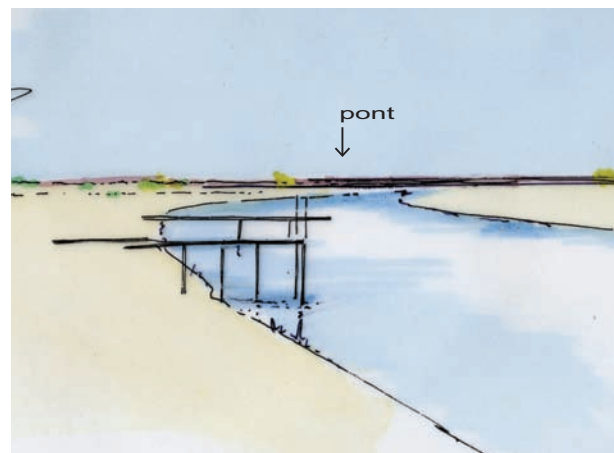
Codée en fonction des **tonalités** (les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence), de la **luminosité** (les 2 chiffres suivants), de la **saturation** (les 2 derniers chiffres), cette norme permettra, à terme, de demander la couleur équivalente chez les fournisseurs.

Les références RAL



3.10 LA GACHÈRE : LES ATOUTS DU PAYSAGE

3.10.1 LE RAPPORT AU MARAIS



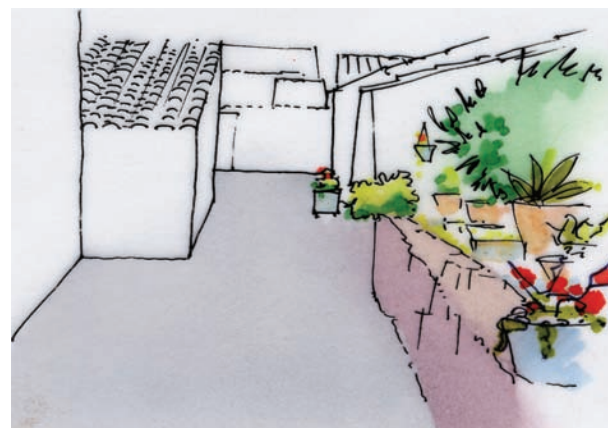
La Gachère est un village qui apparaît isolé au bord du Marais, un paysage plat, ouvert et lumineux. Sa structure est tournée vers l'intérieur des rues et des venelles. Elle s'articule à la manière d'un labyrinthe.

L'extérieur est une composition de rues, de passages, de jardins largement ouverts sur le Marais, donnant ainsi l'image d'une parfaite harmonie entre le paysage construit et 'naturel'.

Les rues conservent un caractère sec.

Des micros-espaces sont parfois investis par des pots fleuris, à l'initiative des habitants.

3.10.2 LES MICRO-ESPACES VÉGÉTALISÉS



A la Gachère les interventions végétales restent minimales et laissent une grande perméabilité de regard sur le marais ou les jardins.

Des potagers, des espaces de repos, des tables, des bancs tournés vers le paysage sont autant des signes de rencontres.

Dans les rues les plantations diverses en pots de toute nature attestent de la volonté d'égayer la rue. Ces initiatives sans règle particulière participent à l'image poétique et au charme de la Gachère.

3.10.3 CONCLUSION :

Les principaux atouts du village de La Gachère sont liés principalement au rapport qu'il existe entre les habitants, le marais et l'espace public. Les jardins sont largement ouverts et les plantations sur rue témoignent d'une vie agréable et conviviale.

3.11 LA GACHÈRE: APPLICATIONS PRATIQUES

3.11.1 SYSTÈME DE PLANTATION

PRIVILÉGIER LES ARBUSTES BAS (hauteur <2m).

Vous possédez une parcelle en limite du Marais et vous souhaitez planter.

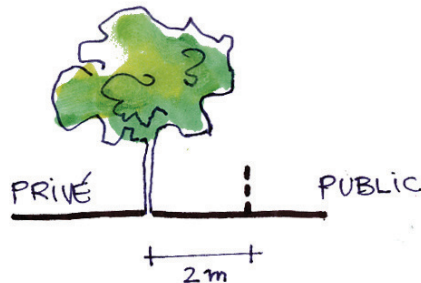
PRINCIPES- IDÉES : Ne pas fermer complètement les parcelles, utiliser une végétation discrète pour avoir un impact minimum sur l'horizon.

DISTANCES :

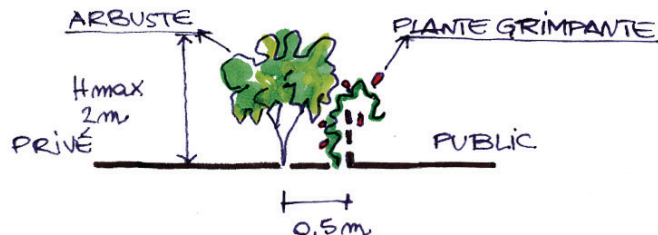
- Plantation d'arbres demi-tige ou en cépée ou arbrisseaux forme naturelle (voir palette végétale) à 2m de la limite de propriété.
- Plantation à 0.5 m de la limite de propriété pour les sujets inférieurs à 2m de haut (voir palette végétale).

CONSEIL : A La Gachère on veillera à ne pas planter d'arbres de manière linéaire afin d'éviter le cloisonnement et un impact trop important sur le Marais. Les plantations d'arbres isolés sont préconisées.

1er cas : PLANTATION D'UN ARBRE OU D'UN ARBRISSEAU (H ≥ à 2 m)

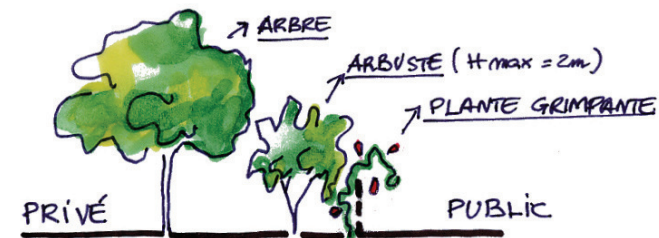


2ème cas : PLANTATION D'UN ARBUSTE OU D'UN ARBRISSEAU (H ≤ à 2 m)



3ème cas : PLANTATION D'UN ARBRE OU D'UN ARBRISSEAU (H divers)

Les plantations en double écran sont plus résistantes au vent.

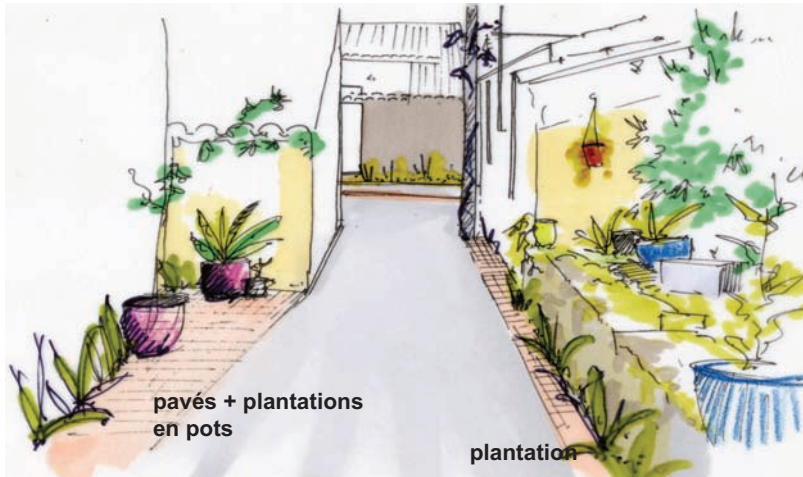


3.12 JARDINS SUR RUE (La Gachère)

Votre habitation donne sur rue, des espaces semblent libres, et vous souhaitez y déposer des pôts de géranium ou autres.

Pas de restrictions particulières sur les espèces et les contenant.

Les espaces végétalisés peuvent s'investir d'Iris ou de semis de Roses trémières, soucis, giroflées, campanules des murets, Valériane, Vipérine, Lavatères et ipomées...



CONSEIL : Les espèces halophiles (qui supportent les embruns marins) seront choisies, tel que le Tamaris et l'Arroche des sables.



ARROCHE DES SABLES



1) Ne pas laisser se développer la perce-muraille. Il consomme la chaux des enduits et fragilise les murs par son enracinement profond.

PERCE MURAILLES (Parietaria officinalis)



ATTENTION :

2) Ne pas planter de Seneçon en arbres (Baccharis halimifolia) et Herbe de la pampa : espèces invasives.

SENECON EN ARBRE (Baccharis halimifolia)



FLEUR



FEUILLE



3) Attention aux espèces 'trop exotiques' (Palmier, Lin de Nouvelle Zélande...) à utiliser avec parcimonie.

HERBE DE LA PAMPA



LIN DE NOUVELLE ZELANDE



PALMIER



BAMBOU



THUYA



LAURIER PALME (Laurus cerasus)



3.13 PALETTE VÉGÉTALE POUR LA GACHERE

3.13.1 LES ARBRES (isolés)

Persistants

CYPRES DE LAMBERT (Macrocarpa lambertiana)



PIN MARITIME (Pinus pinaster)



CHENE VERT en cepée (Quercus ilex)



Caducs

PEUPLIER BLANC (Populus alba)



SAULE BLANC (Salix alba)



MURIER A FEUILLE DE PLATANE (Morus kagayamae)

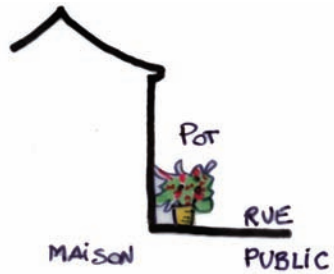


3.13.2 PLANTATIONS EN BAS DES MURS (La Gachère)

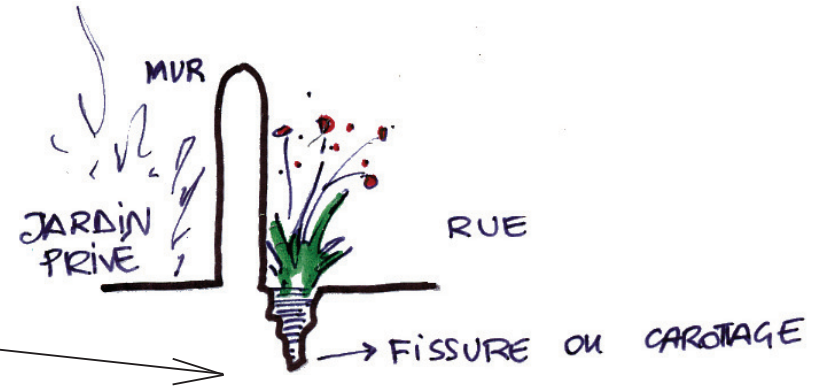
Passages privés

PLANTATIONS DANS LES FISSURES ET NOUES SUR LA VOIRIE

POTS



PLANTATION RUE



PERSISTANTES

Iris



CADUQUES ET GRAINES

Semis de Roses Trémières



Ipomée



Campanule des murets



Pâquerette des murailles
(Erigeron karvinskianus)

