

DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
**COMMUNE DE LANDERONDE**



**Plan Local d'Urbanisme**

**Pièce n ° 5**  
**Règlement d'urbanisme**

Vu pour être annexé à la Délibération du :

Le Maire, André BULTEAU

Procédures	Prescription	Débat PADD	Arrêt	Approbation
Elaboration (POS)	/	/	/	28 février 1985
Modification 0-1	12 novembre 1992	/	/	22 juillet 1993
Révision 1	20 avril 1997	/	27 mai 1999	16 septembre 1999
Modification 1-1	/	/	/	8 juillet 2004
Révision simplifiée 1-2	/	/	/	18 mai 2006
Révision simplifiée 1-3	5 février 2009	/	/	09 juillet 2009
Révision 2 (PLU)	8 mars 2007	4 décembre 2008	16 Décembre 2010	18 Juillet 2011

## **II. La zone urbaine**

## Les secteurs Ua et Ub

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

Le **secteur Ua** est un secteur d'habitat ancien regroupé. Ce secteur couvre la partie historique du bourg et le cœur du village de La Paterre.

Le **secteur Ub** est un secteur d'habitat récent du bourg et des hameaux.

Il couvre les zones urbaines du bourg et des villages de La Davière, Villeneuve, La Fauconnière, La Naulière, La Garatière, Le Moulin Guérin, La Guibaudière et les extrémités du village de La Paterre.

### RAPPEL

- En secteurs Ua et Ub, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- En secteurs Ua et Ub, l'édification des clôtures est soumise à autorisation.

### Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

1.6 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées.

1.9 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

1.10 - dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

## **Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1 - L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite à l'article précédent U1.

La surface de cette extension autorisée ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.2 - Les activités artisanales, commerciales et de service sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- que les constructions destinées à les accueillir aient une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale de 150 m<sup>2</sup>.

Les extensions des constructions existantes accueillant une activité artisanale sont autorisées dans la limite où la surface totale (bâti existant + extension) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

2.3 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur.

2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et leurs extensions à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie...) ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
- que leur aspect extérieur et leur volume soit compatibles avec les milieux environnants.

2.5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.6 - Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

2.7 - Le stationnement d'une caravane et/ou d'un camping-car est autorisé à condition d'être sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

## **Article U3 : Accès et voirie**

---

### **I. Accès**

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

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

### **II. Voirie**

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;  
Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

## **Article U4 : Desserte par les réseaux**

---

### **I. Alimentation en eau potable**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

## **II. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

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

4.4 - Aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel n'est autorisé si le réseau collectif est en place sur la voie publique à proximité de la façade de construction. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un dispositif d'assainissement individuel existant, les mesures afin qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement doivent être mises en œuvre.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un prétraitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **III. Electricité et télécommunications**

4.9 - Les réseaux d'électricité et de télécommunications seront de préférence réalisés en souterrain.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.12 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;

- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

#### **IV. Collecte des déchets urbains**

4.13 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

### **Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m<sup>2</sup> en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

*Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).*

*Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.*

### **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 20 mètres des berges des cours d'eau et étiers ;
- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation hors agglomération
- 20 mètres de l'axe des autres Routes Départementales hors agglomération;

6.2 - Dans les autres cas, lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement. Si les maisons de part et d'autre sont implantées en recul ou en l'absence de constructions existantes à proximité, la nouvelle construction devra avoir un recul minimal de cinq mètres. Cette règle s'applique également à l'alignement des voies nouvelles privées.

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

### **Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d / H/2$  avec minimum de 3 m). Cette règle s'applique aux piscines.

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

7.3 - Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,80 m au droit de la limite séparative et 4,50 mètres au faîtage;

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

## **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article U9 : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée :

- zone Ua : 80%
- zone Ub : 60 %

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **Article U10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles). Une hauteur de 11 mètres est autorisée dans le cas d'un collectif ou d'un permis groupé dans le centre bourg dans la mesure où il s'intègre à l'environnement immédiat.

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

10.2 - La hauteur maximale des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4,5 m au faîtage.

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

10.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques



techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et au paysage.

## **Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **a) Dispositions générales**

11.1 - La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **b) Constructions existantes : aménagement et restauration**

11.3 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

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

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

11.6 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **c) Constructions nouvelles**

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

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs (les couleurs vives et incongrues sont interdites, telles que le blanc pur ou le noir) ;
- leur tenue générale.

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

11.9 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.10 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

#### **d) Toitures**

11.11 - Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

11.12 - Les couvertures doivent être réalisées en tuiles et suivant des pentes répondant au critère d'optimisation des performances énergétiques de potentiels capteurs solaires.

Des dispositions différentes pourront être prises :

- suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles ;
- si l'aspect architectural de la construction projetée et la mise en œuvre de principes bioclimatiques (type toiture végétale) le justifient, les toitures-terrasses peuvent être autorisées si elles sont végétalisées.

11.13 - Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc, doivent recourir à des matériaux, des dimensions et des traitements adaptés à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

#### **e) Percements**

##### En secteur Ua :

11.14 - Pour les *perceptions et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnancement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis.

## **f) Bâtiments annexes et dépendances**

11.15 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduits...).

11.16 - Les toitures des bâtiments annexes et dépendances aux habitations seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale.

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

## **g) Clôtures**

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades ;
- elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.18 - **En bordure d'espace public**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre. Seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie (clin bois, grillage, grille de fer forgé...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

*Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1*

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises :

- si la sécurité le nécessite (visibilité) justifiant une hauteur de clôture inférieure ;
- suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale avec les composantes avoisinantes.

11.19 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) ;
- constitués d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales - *Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.*

11.20 - Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière de sécurité, tant en limite séparative qu'en alignement.

## **Article U12 : Stationnement des véhicules**

---

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Deux places de stationnement sont exigées pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement telles que :

- deux places de stationnement non couvertes ;
- ou une place de stationnement non couverte en plus d'un garage.

Dans le cadre de création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement pourra être exigée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).

## **Article U13 : Réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

13.1 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Dans les autres cas, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, autant que possible.

13.2 - Les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain - Cf. *Liste de végétaux à privilégier en annexe 1*.

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), un pourcentage minimum de la superficie du terrain est réservé à la création d'espaces communs d'agrément (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif, cheminements piétons paysagés...) :

- 10% dans les lotissements
- 5% dans les permis groupés

## **Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

---

14.1 - Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

## Le secteur Uc

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

Le secteur Uc est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

### Article Uc1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Toutes constructions ou installations sauf celles mentionnées à l'article suivant Uc2.
- 1.2 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.
- 1.3 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.4 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

### Article Uc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 - Les constructions à usage de surveillance, gardiennage ou logements de fonction, à condition qu'elles soient :
  - directement liées aux activités implantés dans la zone et limitées à un seul logement par activité ;
  - incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé ;
  - d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Les garages et annexes détachées des logements de gardiennage ne dépasseront pas 50 m<sup>2</sup> de SHOB par îlot de propriété.

- 2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur.

- 2.3 - Les constructions ou installations nouvelles à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics telles que les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires ou culturels.

- 2.4 - L'extension de constructions existantes à condition qu'elles soient d'usage collectif.

2.5 - L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement de caravanes et de camping-cars, ainsi que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil (sanitaires, logement de gardiennage, pièces de vie...).

2.6 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.7 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.8 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.9 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

## **Article Uc3 : Accès et voirie**

---

### **I. Accès**

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

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

3.4 - Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de l'ordre de 3 %. Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

### **II. Voirie**

3.5 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;

- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.6 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

3.7 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

## **Article Uc4 : Desserte par les réseaux**

---

### **I. Alimentation en eau potable**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

### **II. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **III. Electricité et télécommunications**

4.9 - Les réseaux d'électricité et de télécommunications seront de préférence réalisés en souterrain.

### **IV. Collecte des déchets urbains**

4.10 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **Article Uc5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m<sup>2</sup> en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

*Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).*

*Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.*

## **Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

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

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

## **Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

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



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

## **Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Uc9 : Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Uc10 : Hauteur des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Uc11 : Aspect extérieur**

---

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

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

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs (les couleurs vives et incongrues sont interdites, telles que le blanc pur ou le noir) ;
- leur tenue générale.

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, composées soit :

- d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- de grilles soudées en panneaux ou d'un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille de fer forgé, grillage...) et doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Les grilles et poteaux devront être teintés.

*Cf. Liste des végétaux à privilégier en annexe 1.*

## **Article Uc12 : Stationnement des véhicules**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article Uc13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

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

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées - *Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.*

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

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.