

Département de la Vendée

Commune de Vouillé les Marais

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Modification simplifiée n°1

	Approbation
PLU	18/07/2006
Modification n°1	2/07/2009
Modification simplifiée n°1	11/10/2010

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE
EN DATE DE CE JOUR :

Le Maire :



347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex
TEL : 05.49.77.32.76

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en cinq titres :

- Titre 1 : les dispositions générales
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones d'urbanisation future
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones agricoles

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.
- Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes,...)

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

Article 1 : Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme

Article 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

Section 1 – Le règlement national d’urbanisme : les articles d’ordre public

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d’être réglementées par le plan.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d’affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Section 4 – Servitudes d’utilité publique

Section 5 – Sursis à statuer

Section 6 – Protection du patrimoine

Section 7 – Règles spécifiques aux lotissements

Article 3 : Divisions du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Carrières

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- Article U.1 : Occupations et utilisations interdites
- Article U.2 : Occupations autorisées sous conditions

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article U.3 : Accès et voirie
- Article U.4 : Desserte par les réseaux
- Article U.5 : Caractéristiques des terrains
- Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article U.9 : Emprise au sol
- Article U.10 : Hauteur maximum des constructions
- Article U.11 : Aspect extérieur
- Article U.12 : Stationnement
- Article U.13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- Article N.1 : Occupations et utilisations interdites
- Article N.2 : Occupations autorisées sous conditions

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article N.3 : Accès et voirie
- Article N.4 : Desserte par les réseaux
- Article N.5 : Caractéristiques des terrains
- Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N.9 : Emprise au sol
- Article N.10 : Hauteur maximum des constructions
- Article N.11 : Aspect extérieur
- Article N.12 : Stationnement
- Article N.13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- Article N.1 : Occupations et utilisations interdites
- Article N.2 : Occupations autorisées sous conditions

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article N.3 : Accès et voirie
- Article N.4 : Desserte par les réseaux
- Article N.5 : Caractéristiques des terrains
- Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N.9 : Emprise au sol
- Article N.10 : Hauteur maximum des constructions
- Article N.11 : Aspect extérieur
- Article N.12 : Stationnement
- Article N.13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N.1 : Occupations et utilisations interdites

Article N.2 : Occupations autorisées sous conditions

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Accès et voirie

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N.9 : Emprise au sol

Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

Article N.11 : Aspect extérieur

Article N.12 : Stationnement

Article N.13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

RAPPELS DES TEXTES

Annexe 1 : Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme

- effets attachés aux emplacements réservés
- effets attachés aux espaces boisés classés
- effets attachés au coefficient d'occupation des sols
- participation en matière de stationnement
- effets attachés aux sites archéologiques
- effets attachés aux ouvrages techniques
- effets attachés aux bâtiments sinistrés

Annexe 2 : Rappel de textes

- travaux exemptés du permis de construire
- permis de démolir
- déclaration d'édification de clôture
- installations et travaux divers
- camping et stationnement de caravanes

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Vouillé les Marais, située dans le département de la Vendée.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111 20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code :

R.111.2: salubrité ou sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4: vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

R.111.15: prise en compte de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.21: dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les alignements d'arbres, haies, arbres isolés et autres éléments identifiés, figurés graphiquement au plan seront protégés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : « *les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

- ◆ la réalisation d'un équipement public,
- ◆ vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,
- ◆ la réalisation d'une desserte sur la voie publique,
- ◆ accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,
- ◆ dégradation de l'état sanitaire du sujet dû soit à la vieillesse soit à la maladie,
- ◆ totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Intervention sur les éléments protégés :

Article R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

(...)

Article R421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

(..)

e) Identifiée comme devant être protégée par un PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

(...)

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme :Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information.

Les dispositions qui se substituent au PLU:

- les plans de sauvegarde et de mise en valeur
- les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité
- les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général

Section 4 – Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ». En conséquence et conformément à l'article R.226.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Section 5 – Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.»

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 6 – Protection du patrimoine

Il est rappelé que depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune dans le Code du patrimoine :

Art L 1 du Code du Patrimoine : « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique ».

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation :

(Modifié par Ordonnance 2004-178 2004-02-20 art. 3 JORF 24 février 2004)

*« Conformément à l'article L531-14 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 [*obligation*] 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 ».*

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél. 02 40 14 23 30).»

Il est rappelé les dispositions de l'article 322-2 du code pénal :

(Modifié par Loi n°2003-88 du 3 février 2003 - art. 8 ())

« L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même

article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 Euros d'amende ».

Section 7 – Règles spécifiques aux lotissements

Article L442-9 Code de l'urbanisme

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles équipées ou non :

1 – Les zones urbaines, auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones : **UA - UB – UC** .

2 – Les zones naturelles, auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont les zones : **1AU avec un secteur 1AU1 – 2AU – 1AUe – N – Nln - Nh** et des secteurs **Nh1** autorisant des constructions nouvelles et **Nhn** au titre de la protection de l’environnement - **A** avec des secteurs **An** pour la protection des franges urbaines et des zones inondables.

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s’appliquent.

Le secteur n’est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s’y applique, à l’exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Autres dispositions

1 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe.

2 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s’appliquent les dispositions de l’article L.130.1 du Code de l’urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l’article L. 123-1 du Code de l’Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l’un des motifs prévus à l’article L. 123-1 du Code de l’Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

Enfin, l’adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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 – ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité – de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

Chapitre 1 ZONE UA

Caractère du territoire concerné

Il s’agit du centre ancien de la commune de Vouillé les Marais, qui a vocation à l’habitat aux commerces et aux services.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées autres que celles visées à l’article 2,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes sur terrains non-bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d’usage,
 - les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l’article R.442.2 du code de l’urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE 2 UA – OCCUPATIONS AUTORISEES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d’habitation, et les opérations d’ensemble (groupes d’habitations, lotissements),
- les commerces et les services, dont ceux répondant aux besoins essentiels de la population en particulier : droguerie, laverie, pressing, station service,...

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage artisanal, à condition qu’elles n’apportent ni gêne ni risque pour le voisinage,
- la démolition des immeubles en vertu d’un permis de démolir au titre de l’article L.430-1^{er} du code de l’urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA – ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

ARTICLE 4 UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, 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.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 UA – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 500 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

ARTICLE 6 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées en priorité à l'alignement. Elles pourront, pour des raisons d'harmonie avec le bâti existant, s'implanter à 3 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer, à 5 mètres minimums des emprises des chemins ruraux.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 UA – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6

ARTICLE 10 UA – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatible avec ceux-ci.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

§ II – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l'identique.
- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels :
 - en zone protégée du monument historique, les tuiles à fond rond seront obligatoires,
 - en dehors du périmètre de protection, les tuiles canal tige de botte de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair) sont autorisées. Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique. A l'intérieur du périmètre de protection de l'église, les tuiles seront à l'identique ou à défaut, des tuiles à fond rond.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Les fenêtres de toit et les éléments vitrés seront autorisés.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Maçonneries, façades

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings ou briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Les constructions neuves en bois sont autorisées à condition que le bois soit enduit ou peint dans les tons réglementé ci-dessous et en harmonie avec les constructions actuelles.
- En harmonie avec les tonalités du Sud Vendée, les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés et de couleur claire, les peintures seront choisies dans des coloris non agressifs.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille pourront être conservées apparentes, dans ce cas elles ne seront pas peintes.
- Le rejointoiement des murs doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Pour les façades non visibles de la rue, le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint en harmonie avec les tonalités de la commune et du sud Vendée. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.
- Pour les constructions, les nouvelles ouvertures donnant sur la rue devront :
 - respecter l’harmonie de la façade,
 - être plus hautes que larges,
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries seront placées en retrait du mur, soit environ à la moitié de son épaisseur.

Volets

- **Les coffres de volets roulants devront obligatoirement être posés à l’intérieur des constructions.**
- **Dans le périmètre de protection de l’église (Monument Historique), les volets roulants sont interdits en façade sur rue**

§ IV – CLOTURES

Elles pourront être constituées par des haies vives composées d’espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d’un grillage, de murets de 1,20 m maximum, surmontés ou non par des grilles en serrurerie, des grillages ou par un dispositif à claire-voie.

- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération…) seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

§ V – VERANDAS – AUVENT – PREAU – ANNEXES

- Les vérandas, auvents, préaux, et annexes, seront autorisés pour les constructions neuves et anciennes, en harmonie avec le bâtiment d’origine et à condition qu’ils ne soient pas accolés à la façade principale donnant sur la rue ; cette dernière disposition ne s’appliquera pas aux garages.
- Le support PVC ondulé imitation tuile sera autorisé sur les annexes en dehors du périmètre de protection de l’église (Monument historique).

ARTICLE 12 UA – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions neuves et les réhabilitations, il sera exigé au moins 1 place par logement.

ARTICLE 13 UA – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Toute opération d'ensemble devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Chapitre 2 ZONE UB

Caractère du territoire concerné

Il s’agit de l’extension de l’urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire et organisée parfois sous la forme de lotissement.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à « autorisation »,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d’usage,
 - les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l’article R.442.2 du code de l’urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE 2 UB – OCCUPATIONS AUTORISEES

Sont autorisés :

Les constructions à usage d’habitation et les opérations d’ensemble (groupes d’habitations, lotissements),

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage artisanal, de commerces et de services à condition :
 - qu’elles n’apportent ni gêne ni risque pour le voisinage,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB – ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

ARTICLE 4 UB – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau public d’eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.
- L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- A défaut, 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.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 UB – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

ARTICLE 6 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 3 mètres minimum des emprises des voies existantes à modifier ou à créer,
 - à 5 mètres minimum des emprises des chemins ruraux.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 UB – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

ARTICLE 10 UB – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatible avec ceux-ci.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

§ 2 – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l'identique.**

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n'excèdent pas 30% de la toiture totale.

- Pour les constructions neuves les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels :
 - en zone protégée du monument historique, les tuiles à fond rond seront obligatoires,
 - en dehors du périmètre de protection, les tuiles canal tige de botte de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair) sont autorisées. Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique. A l'intérieur du périmètre de protection de l'église, les tuiles seront à l'identique ou à défaut des tuiles à fond rond.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Les fenêtres de toit et les éléments vitrés seront autorisés.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Maçonneries, façades

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings ou briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Les constructions neuves en bois sont autorisées à condition que le bois soit enduit ou peint dans les tons réglementés ci-dessous et en harmonie avec les constructions actuelles.
- En harmonie avec les tonalités du Sud Vendée, les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés et de couleur claire, les peintures seront choisies dans des coloris non agressifs.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille pourront être conservées apparentes, dans ce cas elles ne seront pas peintes.
- Le rejointoiement des murs doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Pour les façades non visibles de la rue, le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint en harmonie avec les tonalités de la commune et du sud Vendée. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.
- Pour les constructions, les nouvelles ouvertures donnant sur la rue devront :
 - respecter l'harmonie de la façade,
 - être plus hautes que larges,
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries seront placées en retrait du mur, soit environ à la moitié de son épaisseur.

Volets

- **Les coffres de volets roulants devront obligatoirement être posés à l’intérieur des constructions.**
- **Dans le périmètre de protection de l’église (Monument Historique), les volets roulants sont interdits en façade sur rue**

§ IV – CLOTURES

Elles pourront être constituées par des haies vives composées d’espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d’un grillage, de murets de **1,20 m** maximum, surmontés ou non par des grilles en serrurerie, des grillages ou par un dispositif à claire-voie.

- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

§ V – VERANDAS – AUVENT – PREAU - ANNEXES

- Les vérandas, auvents, préaux, et annexes, seront autorisés pour les constructions neuves et anciennes, en harmonie avec le bâtiment d’origine et à condition qu’ils ne soient pas accolés à la façade principale donnant sur la rue ; cette dernière disposition ne s’appliquera pas aux garages.
- Le support PVC ondulé imitation tuile sera autorisé sur les annexes en dehors du périmètre de protection de l’église (Monument historique).

ARTICLE 12 UB – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions neuves et les réhabilitations, il sera exigé au moins 1 place par logement.

ARTICLE 13 UB – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Toute opération d’ensemble devra comporter au moins 10% d’espaces verts et d’espaces communs dont 5% d’un seul tenant.
- Les alignements d’arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l’article L.123.1 alinéa7 du Code de l’Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l’autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D’OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 UB – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à 0,4.

Chapitre 3 ZONE UC

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones d'habitat traditionnel autrefois de pêcheurs, se présentant sous une forme linéaire : la route des Vignes ou groupé : le village de la Tublerie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti au-delà de trois mois,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme,
- les carrières.

ARTICLE 2 UC – OCCUPATIONS AUTORISEES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage touristique, commercial ou de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- les opérations d'ensemble (groupes d'habitations et lotissements) à condition d'être réalisées sur une surface d'au moins 30 ares,
- le stationnement de caravanes isolées sur terrain bâti
- la démolition des immeubles en vertu d'un permis de démolir au titre de l'article L.430-1^e du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UC – ACCES ET VOIRIE

Les voiries et accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 UC – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau public d’eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.
- L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- A défaut, 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.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 UC – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

ARTICLE 6 UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - route des Vignes : à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie,
 - à 5 mètres minimum des emprises des chemins ruraux.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 UC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9 UC – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 0,6.

ARTICLE 10 UC – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11 UC – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§ I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatible avec ceux-ci.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

§ II – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l'identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n'excèdent pas 30% de la toiture totale.

- Pour les constructions neuves les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels :
 - en zone protégée du monument historique, les tuiles à fond rond seront obligatoires,
 - en dehors du périmètre de protection les tuiles canal tige de botte de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair) seront autorisées. Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique. A l'intérieur du périmètre de protection de l'église, les tuiles seront à l'identique ou à défaut des tuiles à fond rond.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Les fenêtres de toit et les éléments vitrés seront autorisés.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Maçonneries, façades

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings ou briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Les constructions neuves en bois sont autorisées à condition que le bois soit enduit ou peint dans les tons réglementés ci-dessous et en harmonie avec les constructions actuelles.
- En harmonie avec les tonalités du Sud Vendée, les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés et de couleur claire, les peintures seront choisies dans des coloris non agressifs.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille pourront être conservées apparentes, dans ce cas elles ne seront pas peintes.
- Le rejointoiement des murs doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Pour les façades non visibles de la rue, le bois, le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint en harmonie avec les tonalités de la commune et du sud Vendée. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.
- Pour les constructions, les nouvelles ouvertures donnant sur la rue devront :
 - respecter l’harmonie de la façade,
 - être plus hautes que larges,
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries seront placées en retrait du mur, soit environ à la moitié de son épaisseur.

Volets

- Les coffres de volets roulants devront obligatoirement être posés à l’intérieur des constructions.
- Dans le périmètre de protection de l’église (Monument Historique), les volets roulants sont interdits en façade sur rue

§ IV – CLOTURES

Elles pourront être constituées par des haies vives composées d’espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d’un grillage, de murets de **1,20 m** maximum, surmontés ou non par des grilles en serrurerie, des grillages ou par un dispositif à claire-voie.

- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

§ V – VERANDAS – AUVENT – PREAU - ANNEXES

- Les vérandas, auvents, préaux, et annexes, seront autorisés pour les constructions neuves et anciennes, en harmonie avec le bâtiment d’origine et à condition qu’ils ne soient pas accolés à la façade principale donnant sur la rue ; cette dernière disposition ne s’appliquera pas aux garages.
- Le support PVC ondulé imitation tuile sera autorisé sur les annexes en dehors du périmètre de protection de l’église (Monument historique).

ARTICLE 12 UC – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 UC – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Toute opération d'ensemble devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UC – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 ZONE 1AU

Caractère du territoire concerné

Il s’agit d’une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme, sous la forme de lotissement et d’opérations groupées. Dans le secteur 1AU1, les activités sportives et de loisirs sont autorisées.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IAU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d’usage,
- les carrières.

ARTICLE 2 IAU – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Dans la zone 1AU, les opérations d’ensemble (groupe d’habitations, lotissements) sur une surface d’au moins 30 ares, et les constructions individuelles.
- Dans le secteur 1AU1, les opérations d’ensemble (groupe d’habitations, lotissements) sur une surface d’au moins un hectare. **Toutefois, dans le cas de reliquats de zones, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur.**
- Les constructions à usage artisanal de commerce et de services exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d’aucun stockage apparent et qu’elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.
 - Les opérations d’ensemble, à usage d’habitation et groupe d’habitations, devront respecter les principes d’organisation contenus dans les « Orientations d’Aménagement ».

En sus dans le secteur 1AU1 :

- Les constructions à usage sportif, éducatif et de loisirs et les aires de jeux y afférent.
- Les constructions à usage d’habitation nécessaires au gardiennage et à l’entretien des activités présentes.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l’aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU – ACCES ET VOIRIE

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

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d’un schéma de voirie propre à l’opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

§ II – VOIRIE

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les schémas de composition devront être compatibles avec les « Orientations d’Aménagement ».

ARTICLE 4 IAU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d’habitation doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Pour les constructions qui le nécessitent, le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.
- L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- En l’absence de réseau ou 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 constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d’électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 IAU – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

ARTICLE 6 IAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 20 mètres minimum de l'axe de la RD 25A,
 - à 30 mètres de l'axe de la voie de contournement Est,
 - à 3 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 IAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 IAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 IAU EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60

ARTICLE 10 IAU – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE 11 IAU – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§ I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II – ASPECT DES MATERIAUX

Maçonneries, façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Le bois est accepté à condition qu'il soit enduit ou peint dans les tons autorisé et en harmonie avec les constructions actuelles.
- Les enduits et les peintures doivent être composés sur les tonalités du Sud Vendée. Les enduits seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair, leurs couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes, ils seront talochés lissés ou talochés grattés, les peintures seront choisies dans des coloris non agressifs.
- Pour les façades non visibles des emprises publiques, le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint en harmonie avec les tonalités de la commune et du sud Vendée. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.
- Pour les constructions, les nouvelles ouvertures donnant sur la rue devront :
 - respecter l'harmonie de la façade,
 - être plus hautes que larges,

Couvertures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l'identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n'excèdent pas 30% de la toiture totale.

- Pour les constructions neuves les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels :
 - en zone protégée du monument historique, les tuiles à fond rond seront obligatoires,
 - en dehors du périmètre de protection tuiles canal tige de botte de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair). Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Les fenêtres de toit et les éléments vitrés seront autorisés.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Volets

- **Les coffres de volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur des constructions.**
- **Dans le périmètre de protection de l'église (Monument Historique), les volets roulants sont interdits en façade sur rue**

§ IV – CLOTURES

Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets d'un hauteur maximum de **1,20** m, surmontés ou non par des grilles en serrurerie des grillages ou par un dispositif à claire-voie.

- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Zone IAU de la Route des Vignes :

En limite de fond de parcelle (au moins): les nouvelles constructions de cette zone devront procéder à la plantation d'une haie champêtre en mélange d'essences locales. Cf. Annexe du règlement

§ V – VERANDAS – AUVENT – PREAU - ANNEXES

- Les vérandas, auvents, préaux, et annexes, seront autorisés pour les constructions neuves, en harmonie avec le bâtiment d'origine et à condition qu'ils ne soient pas accolés à la façade principale donnant sur la rue ; cette dernière disposition ne s'appliquera pas aux garages.
- Le support PVC ondulé imitation tuile sera autorisé sur les annexes en dehors du périmètre de protection de l'église (Monument historique).

ARTICLE 12 IAU – STATIONNEMENT

- Dans les lotissements, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE 13 IAU – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire et remplacé par un arbre du même type.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAU – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Chapitre 2 ZONE 2AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme dont la destination n'a pas été encore fixée.

Pour urbaniser cette zone il sera nécessaire de modifier le PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 2AU – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et équipement d'infrastructure à condition de ne pas entraver l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 2AU – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 4 2AU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 5 2AU – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :
 - à 20 mètres minimum de l'axe de la RD 25,
 - à 15 mètres minimum de l'axe de la nouvelle voie de desserte de la zone du « Tènement du Booth » et de son prolongement sur le RD 25A.
 - à 3 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE 8 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 2AU EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 2AU – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 2AU – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 12 2AU – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 2AU – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE 14 2AU – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet.

Chapitre 3 ZONE 1AUE

Caractère du territoire concerné

Il s’agit de l’extension de la zone d’activité communale. Cette zone sera urbanisée sous la forme d’un lotissement.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- 1AUE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d’habitation, à l’exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l’article 2.
- les lotissements à usage d’habitation et groupes d’habitations,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les postes d’enrobages et les centrales à béton,
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicules hors d’usage,
 - les carrières.
- **Le changement de destination à usage d’habitation, de bâtiments existants.**

ARTICLE 2 -1AUE – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les lotissements à usage d’activités et les constructions à condition :
 - que l’opération n’entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu’elle respecte le schéma d’organisation de la zone s’il existe,
- les installations classées,
- les constructions à usage d’habitation liées et nécessaires au gardiennage et à l’entretien des activités présentes, à condition d’être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités, sauf risques particuliers liés à l’activité.
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l’article R.442.2 du code de l’urbanisme, dans le cadre d’un aménagement visant à réduire les nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- IAUE– ACCES ET VOIRIE

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

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

§ II – VOIRIE

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 -IAUE – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, soit aux fossés existant en périphérie du lotissement, soit au réseau public d'eaux pluviales mis en place par le lotisseur et ce, aux frais de l'acquéreur. Les fossés en terrain privé doivent être maintenus en bon état d'écoulement et de propreté.
- Selon son activité, lors de l'instruction de l'autorisation de construire, l'administration compétente peut demander au pétitionnaire la mise en place d'un équipement spécifique au traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel (séparateur à hydrocarbure, déshuileur, désableur, débourbeur...)

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 -IAUE – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de lotissement ou à toute opération à caractère social.

ARTICLE 6 -IAUE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1 – Voies et emprises publiques

- Les constructions doivent respecter un recul de 20 mètres minimum de l'axe de la RD 25A et de la future voie de contournement.

§ 2 – Voies internes

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7- IAUE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

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

Sans objet

ARTICLE 9-IAUE – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise est fixé à 0,7.

ARTICLE 10- 1AUE – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres en tout point.
- Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques et mécaniques indispensables au bon fonctionnement des activités présentes.

ARTICLE 11-1AUE – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Tenue des terrains

- Les terrains utilisés pour les dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, de beiges, d'ocres claires ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT

- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d’un arbre pour 100 m² de place de stationnement.
- Les alignements d’arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l’article L.123.1 alinéa7 du Code de l’Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l’autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE IV
LES ZONES NATURELLES

Chapitre 1 ZONE N

Caractère du territoire concerné

Cette zone de protection intéresse les zones de marais protégées au titre de l'environnement, mais également d'autres zones en raison de leurs qualités paysagères, un secteur N/n permet le développement d'activités touristiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2 N – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

Dans le secteur N/n :

- les constructions destinées aux activités sportives, de loisirs, associatives et celles destinées à l'accueil du public,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leurs bâtiments d'exploitation,
- les constructions nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N – ACCES ET VOIRIE

Les voiries et les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ACCES

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

ARTICLE 4 N – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’eau potable.
- A défaut de réseau, l’alimentation en eau par puits ou forage peut être admis éventuellement dans certains cas pour les constructions autres qu’à usage d’habitation.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- En l’absence de réseau ou 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.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE 5 N – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.

ARTICLE 8 N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 N – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 N – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 N – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

- En aucun cas les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

ARTICLE 12 N – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 N – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL*ARTICLE 14 N – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

Sans objet

Chapitre 2 ZONE Nh

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole, notamment d'élevage n'est plus présente et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée, dans les secteurs Nh1 seront autorisées en sus les constructions nouvelles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NH – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 NH – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs Nhn :

Sont autorisées sous conditions :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial,
- l'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 40% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural, à condition de respecter les règles de réciprocité vis à vis des activités agricoles.
- la démolition des immeubles en vertu d'un permis de démolir au titre de l'article L.430-1^{er} du code de l'urbanisme.
- les reconstructions, extensions et changement de destination, visées ci-dessus, comportent un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel ainsi qu'au niveau des plus hautes eaux connues pour chaque logement, et de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions (ex : nature des matériaux employés).

Sont autorisées en sus dans le secteur Nh1

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les activités artisanales de commerces et de services sont admises, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
- les aires naturelles de camping.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NH – ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d’un schéma de voirie propre à l’opération de lotissement.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

ARTICLE 4 NH – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

Toute construction à usage d’habitation doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.
- L’évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d’eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- En l’absence de réseau ou 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 constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

*ARTICLE 5 NH – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*Dans le secteur Nh1 :

Les terrains devront avoir une surface au minimum de 700 m² pour réaliser une construction neuve et permettre l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat groupé, de lotissement ou à toute opération à caractère social.

ARTICLE 6 NH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1 – Secteur Nh1

- Pour les zones situées en façade des RD 25, les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 20 mètres de l'axe des voies.
- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer. Pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5m minimum des emprises.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

§ 2 – Secteurs Nhn

- Dans les secteurs allant de la vacherie aux Huttes du poil rouge, les constructions autorisées seront implantées dans une bande allant de 20 à 40 mètres de l'emprise de la voie,

ARTICLE 7 NH – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE 9 NH - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d’emprise au sol est fixé à 0,6.

ARTICLE 10 NH – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu’à l’égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s’applique pas à l’agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l’existant.

ARTICLE 11 NH – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l’autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d’expression moderne ou traditionnelle, en s’intégrant dans l’espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d’un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d’une construction, où visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve :
 - de contraintes techniques d’implantation,
 - d’une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s’appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II – ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%, y compris pour les annexes. Toutefois, cette règle ne s’applique pas pour les constructions anciennes, dont les toitures pourront être restaurées à l’identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n’excèdent pas 30% de la toiture totale.

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées avec des matériaux traditionnels, tuiles canal tige de botte de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair). Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat.

- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique. A l'intérieur du périmètre de protection de l'église, les tuiles seront à l'identique ou à défaut des tuiles à fond rond.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- Les fenêtres de toit et les éléments vitrés seront autorisés.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Maçonneries, façades

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions neuves, le bois sera accepté à condition qu'il soit enduit ou peint dans les tons autorisés et en harmonie avec les constructions actuelles.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille pourront être conservées apparentes, elles ne seront pas peintes.
- Le rejointoiement des murs doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Pour les façades non visibles de la rue, le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.
- En harmonie avec les tonalités du Sud Vendée, les enduits seront de couleurs claires, les peintures seront choisies dans des coloris non agressifs.

§ III – PERCEMENTS

Ouvertures

- Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint en harmonie avec les tonalités de la commune et du sud Vendée. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.
- Pour les constructions, les nouvelles ouvertures donnant sur la rue devront :
 - respecter l'harmonie de la façade,
 - être plus hautes que larges.
- Pour les constructions anciennes, les menuiseries seront placées en retrait du mur, soit environ à la moitié de son épaisseur.

Volets

- **Les coffres de volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur des constructions.**
- **Dans le périmètre de protection de l'église (Monument Historique), les volets roulants sont interdits en façade sur rue**

§ IV – CLOTURES

§ 1 – Zone Nh1

- Elles pourront être constituées par des haies vives composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage, de murets d'une hauteur maximum de **1,20 m**, surmontés ou non par des grilles en serrurerie, des grillages ou par un dispositif à claire-voie.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m en façade sur rue et 1,80 m en limites séparatives.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de récupération...) seront proscrites.
- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

§ 2 – Secteurs Nhn

Les clôtures seront réalisées dans les conditions suivantes :

Elles seront constituées par des haies vives de 1,50 m de hauteur maximum, composées d'espèces champêtres en mélange doublées éventuellement d'un grillage côté intérieur de couleur verte ; côté voie et emprise publique il sera possible de poser une lisse en bois d'une hauteur maximum de 1 m.

§ V – VERANDAS – AUVENT – PREAU - ANNEXES

- Les vérandas, auvents, préaux, et annexes, seront autorisés pour les constructions neuves, en harmonie avec le bâtiment d'origine et à condition qu'ils ne soient pas accolés à la façade principale donnant sur la rue ; cette dernière disposition ne s'appliquera pas aux garages.
- Le support PVC ondulé imitation tuile sera autorisé sur les annexes en dehors du périmètre de protection de l'église (Monument historique).

ARTICLE 12 NH – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 NH – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

§ 1 - Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

§ 2 - Les parcelles privatives en eau située entre les constructions et la voie, seront entretenues afin de ne pas conduire à leur envasement.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NH – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

TITRE V
LES ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l’activité agricole, un secteur An de protection des franges urbaines est prévu autour du bourg.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que celles définies à l’article 2.

Dans le secteur An :

- Toutes les constructions.

ARTICLE 2 A – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Dans le secteur A

Sont autorisées :

- les constructions agricoles et maison d’habitation nécessaire à la conduite de l’exploitation.
- les activités situées dans le prolongement de l’activité agricole (laboratoire de transformation, local de vente, ferme pédagogique, ferme auberge, ferme équestre,...) et les activités ayant pour support l’exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d’hôtes,...) à condition qu’elles soient aménagées dans du bâti existant (avec possibilité d’extension limitée).
- les aires naturelles de camping
- les travaux et les aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l’entretien du réseau hydrographique.
- les occupations et utilisations du sol des services publics ou d’intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous condition en zone A :

Le changement de destination et l’extension des bâtiments identifiés dans les documents graphiques, à condition de ne pas compromettre l’exploitation agricole. L’extension ne doit pas excéder 40% de la surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions existantes à la date d’approbation du PLU.

Sont autorisés sous condition en zone A et An :

- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l’exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone, à condition de ne pas porter atteinte au site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A – ACCES ET VOIRIE

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

ARTICLE 4 A – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I – EAU

- Toute construction à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau public d’eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.
- A défaut de réseau, l’alimentation en eau par puits ou forage peut être admis pour les constructions autres qu’à usage d’habitation.

§ II – ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d’assainissement est obligatoire s’il existe.
- A défaut de réseaux publics, un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe.
- En l’absence de réseau ou 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.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE 5 A – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de :
 - 20 mètres de l'axe des RD 25 et 25A, pour les constructions à usage d'habitations,
 - 50 mètres de l'axe des RD 25 et 25A, pour les constructions agricoles.
- Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer, pour les chemins ruraux, l'implantation se fera à 5 mètres minimum des emprises.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.
- Les autres constructions peuvent s'implanter en limite ou à 5 mètres minimum.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE 8 A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 A – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 A – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I – Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions agricoles,
- à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11 A – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatible avec ceux-ci.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.
- Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, seuls les bardages métalliques peints seront autorisés ; les bardages bois seront recommandés.
- Pour les constructions d'habitation, les couleurs autorisées seront similaires à la zone UB hors zone protégée.

Pour les constructions d'habitation, les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, notamment celles en terrasse, sont autorisées si elles n'excèdent pas 30% de la toiture totale.

L'utilisation de panneaux solaires, photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE 12 A – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 A – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements d'arbres et arbres isolés figurés graphiquement sur le plan seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7 du Code de l'Urbanisme, leur suppression sera subordonnée à l'autorisation du maire.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ANNEXES

Annexe 1 : Rappels de législations et réglementations rendues possibles par le plan local d'urbanisme

Effets attachés aux emplacements réservés :

Art R.123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan local d'urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Le délai d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité part de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9. Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent le dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenus de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles sont déchues de tout droit à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposé contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan local d'urbanisme. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement restant inchangé.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan local d'urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi ? L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêt ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'autorisation de coupes et abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8,
- toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes au nom de l'Etat.

Art L.332.1 pour partie

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation...

Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, pour les équipements d'infrastructure, pour les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, pour les reconstructions de volume équivalent après sinistre, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

Participation en matière de stationnement

Art L.421.3 alinéa 3

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communs et exerçant compétence définie à l'article 4.12° de la loi n°6661069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Art 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Annexe 2 : Rappel de textes

Travaux exemptés de permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art R.422.3 du Code de l'urbanisme).

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application de l'article L.123.1, 7^{ème} alinéa,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le PLU, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en Mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Installations et travaux divers :

Articles L.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou de l'article R.443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,
- les affouillements et exhaussements de sols, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excèdent 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443.4 du Code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains de camping aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes régulièrement autorisés et classés,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444.3 b et c,
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443.13,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ANNEXE 2 : Plantations préconisées

préférez les essences locales

le Marais Déséché

C'est un marais ayant un réseau de voies d'eau qui quadrille le paysage de façon rectiligne. C'est un paysage ouvert, constitué de grandes parcelles. La végétation longe les voies d'eau pour tenir les rives et accompagne le bâti (rôle de protection contre le vent).

Le Marais Déséché est composé de sol argileux d'origine marine, souvent avec des éléments calcaires. Ces sols sont protégés des eaux de crue et de l'océan par des levées et des digues. Il est constitué d'espaces dédiés aux grandes cultures ou aux prairies.

bords des bourgs et proximité du bâti

amélanchier, buis, troène persistant, viorne, tilleuls, platanes, marronniers, fruitiers, érables (de Montpellier, champêtre).

bords de rives et zones humides

aulnes (glutineux et à feuilles en coeur), saules, sureaux, peupliers, frênes, ormes.

le Marais Poitevin



Le Marais Poitevin est l'une des plus vastes zones humides de France. Il est la pièce principale de l'ensemble des marais maritimes qui se trouvent de la Loire à la Gironde. Il occupe l'ancien Golfe des Pictons qui s'est comblé progressivement avec l'apport de sédiments marins et fluviaux. La roche mère calcaire affleure en différents points sous forme d'anciennes îles.

C'est là que nous trouvons les principaux villages et bourgs du Marais. Sur ces îlots calcaires, la végétation sera donc à choisir en relation avec cette omniprésence du calcaire. Dans le Marais, il conviendra de tenir compte du degré d'inondabilité et d'assèchement en été.

Il convient de séparer deux typologies du Marais Poitevin : **le Marais Mouillé et le Marais Déséché.**

caue
DE LA VENDÉE



conseils pratiques de plantation

planter dans le Marais Poitevin



du bon usage des bonnes essences

le Marais Mouillé

Il se localise en périphérie du Marais Déséché et joue un rôle de tampon pour le bassin versant, absorbant les inondations et protégeant le Marais Déséché.

Le **Marais Mouillé traditionnel** est un réseau très dense de voies d'eau (fossés, canaux) de tailles différentes, utilisées ou en comblement. Les sols sont souvent tourbeux et d'origine fluviale. La végétation s'organise par strates et constitue un milieu très dense parfois peu pénétré par la lumière.

Les végétaux dominants sont des frênes, des saules, des peupliers, et des végétaux appréciant la fraîcheur et les milieux humides et inondables. Ces végétaux ont un rôle important dans la tenue des rives et des fossés. Ils délimitent des petites parcelles pour l'élevage, le maraîchage et la culture du bois (populiculture).

abords des bourgs et proximité du bâti

amélanchier, buis, troène persistant, viorne, tilleuls, platanes, marronniers, fruitiers, noyer noir.

bords de rives et zones humides

aulnes, saules, sureaux, peupliers, frênes, ormes.



une forme originale et patrimoniale : l'arbre têtard

il s'agit d'un arbre (principalement un frêne ou un saule) dont on a coupé le tronc, pour lui faire développer des rejets qui serviront de bois de chauffage. La taille se répète tous les 8 à 10 ans (7 à 8 ans pour le frêne).

existent aussi dans la même série :

- planter dans la plaine
- planter dans le bocage
- planter dans le littoral
- planter dans le Marais Breton

Illustrations, conception & réalisation : caue de la Vendée • photo aérienne : Michel Bernard

CONSEIL EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT DE LA VENDÉE

16, cours Bayard, BP 686, 85 017 La Roche sur Yon cedex.
tel 02 51 37 44 96 • fax 02 51 44 83 26
mail : caue85@caue85.com • site : http://www.caue85.com

caue
DE LA VENDÉE

avec le concours de la Chambre d'Agriculture de la Vendée à la Centre Régional de la Propriété Forestière

architecture

ENVIRONNEMENT

essences communes au Marais Mouillé & au Marais Desséché

 <p>aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> usage : bords de rives.</p>	 <p>cerisier Sainte Lucie <i>Prunus mahaleb</i> usage : bosquet, haie champêtre.</p>	 <p>prunier myrobalan <i>Prunus cerasifera</i> usage : haie champêtre.</p>	 <p>saule blanc <i>Salix alba</i> usage : bords de rives, haie champêtre.</p>
 <p>charme <i>Carpinus betulus</i> usage : alignement, boisement, haie champêtre.</p>	 <p>chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> usage : arbre isolé, boisement, alignement, haie champêtre.</p>	 <p>saule maraault <i>Salix caprea</i> usage : bords de rives, haie champêtre.</p>	 <p>tilleula <i>Tilia cordata & platiphylla</i> usage : arbre isolé, près du bâti, haie.</p>
 <p>érable champêtre <i>Acer campestre</i> usage : boisement, haie champêtre.</p>	 <p>frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> usage : arbre isolé, alignement, bords de rives, haie champêtre.</p>	 <p>amélanchier <i>Amelanchier canadensis</i> usage : près du bâti.</p>	 <p>buis <i>Buxus sempervirens</i> usage : haie champêtre, près du bâti.</p>
 <p>merisier <i>Prunus avium</i> usage : bosquet, haie champêtre.</p>	 <p>noyer commun <i>Juglans regia</i> usage : alignement, arbre isolé, boisement.</p>	 <p>cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> usage : haie champêtre.</p>	 <p>fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i> usage : bords de rives, en lisière, haie champêtre.</p>
 <p>peuplier <i>Populus</i> usage : bosquet, haie champêtre, bords de rives.</p>	 <p>poiriers et pommiers <i>varietés</i> usage : haie champêtre.</p>	 <p>noisetier <i>Corylus avellana</i> usage : bosquet, haie champêtre.</p>	 <p>troène commun <i>Ligustrum vulgare</i> usage : en lisière, haie champêtre.</p>

et aussi...

- nerprun purgatif *Rhamnus cathartica*
usage : haie champêtre.
- ormes (résistant à la graphiose) *Ulmus luteus & rostrata*
usage : haie champêtre.
- prunellier *Prunus spinosa*
usage : haie champêtre.
- robinier *Robinia pseudacacia*
usage : bosquet, haie champêtre.
- saule pourpre *Salix purpurea*
usage : bords de rives.
- sureau noir *Sambucus Nigra*
usage : en lisière, haie champêtre.
- troène du Japon *Ligustrum japonicum*
usage : près du bâti.
- viome tin *Viburnum tinus*
usage : près du bâti.
- viome lantane *Viburnum lantana*
usage : haie champêtre.

P essences persistantes (gardant leur feuillage en hiver).
C essences caduques (perdant leur feuillage en hiver).
H arbre de haut jet (qu'on laisse se développer).
C2 arbre utilisable en cépée (qu'on taille à 10 cm du sol la 2^e année de plantation et à partir d'un jeune plant pour une repousse plus étoffée).

essences propres au Marais Mouillé

 <p>chêne pédonculé <i>Quercus Robur</i> usage : arbre isolé, boisement, alignement, haie champêtre.</p>	 <p>peuplier de culture <i>Populus</i> usage : bosquet, haie champêtre, bords de rives.</p>
 <p>aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> usage : bords de rives.</p>	 <p>fusain du Japon <i>Euonymus japonicus</i> usage : près du bâti.</p>

essences propres au Marais Desséché

 <p>chêne vert <i>Quercus ilex</i> usage : arbre isolé, haie champêtre, près du bâti, anciennes îles.</p>	 <p>érable plane <i>Acer platanoides</i> usage : alignement, près du bâti.</p>
 <p>frêne oxyphylle <i>Fraxinus oxyphylla</i> usage : bords de rives, haie.</p>	 <p>olivier de Bohême <i>Eleagnus angustifolia</i> usage : près du bâti.</p>
 <p>tamaris d'été <i>Tamarix pentandra</i> usage : près du bâti.</p>	 <p>tamaris de printemps <i>Tamarix africana</i> usage : bords de rives, haie champêtre.</p>
 <p>argousier <i>Hippophae rhamnoides</i> usage : près du bâti, haie champêtre.</p>	 <p>chalef <i>Eleagnus abbingei</i> usage : près du bâti.</p>
 <p>cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> usage : haie champêtre.</p>	 <p>viome obier <i>Viburnum opulus</i> usage : en lisière, haie champêtre.</p>