Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

4 – REGLEMENT ECRIT
REGLEMENT GRAPHIQUE

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°02		21.08.2026	17.09.2026
Modification n°04	20.03.2025	09.11.2026	
Modification simplifiée n°01	17.07.2025	26.01.2026	30.01.2026
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		
Mise à jour n°10		30.06.2026	30.06.2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09/11/2026

Fait au Poiré-sur-Vie,

Guy Plissonneau
Président de la CC Vie et Boulogne
11 nov. 2026

Communauté de Communes 24, rue des Landes 85170 LE POIRÉ S/VIE VIE et BOULOGNE

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

4A- REGLEMENT ECRIT

Vie et Boulogne communauté de communes

www.vie-et-boulogne.fr

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Genétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

SOMMAIRE

- **INTRODUCTION 4**
- **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 8**
- **TITRE II - LES ZONES URBAINES MIXTES 30**
- **TITRE III - LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES 48**
- **TITRE IV - LES ZONES À URBANISER 62**
- **TITRE V - LES ZONES AGRICOLES 84**
- **TITRE VI - LES ZONES NATURELLES 104**

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne. Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines « U »** désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions*. Dans ce règlement, les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB et UP) et en zones urbaines spécialisées (UE et UL).

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

- **Les zones à urbaniser « AU »** sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions* nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés « 1AU ». Leurs conditions d'aménagement* et d'équipement sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions* n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement. Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions* qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé « 2AU ». Une modification ou révision du PLUi-H sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone « 2AU » aura été délimitée depuis plus de six ans et que son aménagement* n'aura pas répondu aux conditions définies par le code de l'urbanisme).

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

- **Les zones agricoles « A »** : certaines zones du PLUi-H, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone « A », les extensions* limitées des constructions* à vocation « habitation » existantes, annexes* (aux habitations), les installations*, aménagements* et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments* pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

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

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

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

- **Les zones naturelles « N » :** peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

  Sont principalement autorisés en zone « N », les constructions*, installations*, aménagements* et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes* (aux habitations) et les extensions* limitées de constructions* existantes. Les changements de destination des bâtiments* pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

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

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

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

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi-H.
Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N), ainsi que leur division, symbolisée par une seconde lettre majuscule (ex : UA ou UE). Dans certains cas, il existe des sous-secteurs, indicés par une lettre minuscule (ex : UAa, UBa, etc).

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article R151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités

Article 2 - Desserte, équipements et réseaux

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

Article 4 - Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 - Hauteur* maximale des constructions

Article 6 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 7 - Emprise au sol*, espaces libres et plantations

Article 8 - Stationnement

Article 9 - Dispositifs d'énergies renouvelables

En annexe du règlement écrit :

- Liste des emplacements réservés
- Charte sur le logement de fonction* en zone agricole

PORTÉE DU RÈGLEMENT

La conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi-H se vérifie tout d'abord par rapport au règlement écrit et graphique.

Ce règlement s'oppose à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité suivante : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës*, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Ainsi les règles du PLUi-H s'appliquent lot par lot.

En outre, demeurent applicables tous les articles du code de l'urbanisme, excepté les articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur, notamment concernant :

- les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE), susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation* au sein des différentes zones du PLUi-H. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement ;
- les bâtiments* agricoles (implantation* et extension*) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural et de la pêche maritime) via le règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement* particulières (ZAC, lotissement...) ;
- les lotissements dont le règlement est en vigueur. Les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi-H.

Par ailleurs, conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles du PLUi-H ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* environnantes.

Enfin, les aménagements* (type stationnement, assainissement individuel, …) liés à une construction* autorisée dans une zone U, AU, N et A, ne peuvent pas être reportés dans une autre zone.

De plus, les constructions*, installations* et aménagements* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

Au besoin, le rapport de présentation peut apporter des explications sur certaines dispositions.

Enfin, il est nécessaire de consulter les annexes* du PLUi-H qui contiennent d'autres règles relatives à d'autres législations (ex : servitudes d'utilité, zone d'aménagement concerté, patrimoine archéologique…). S'appliquent notamment les articles R523-4 et R523-9 du code du patrimoine qui précisent les projets soumis à une prescription d'archéologie préventive.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre I

Dispositions générales

LEXIQUE

A

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

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

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

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

Activité secondaire : entreprises qui ont pour activité principale la transformation de la matière première issue du secteur primaire* (ex : industrie agroalimentaire, sidérurgie, chimie, textile, construction notamment automobile, aéronautique, etc).

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

Activités médicales et paramédicales : selon le code de la santé publique (CSP), les professions de la santé se décomposent en trois catégories :

- **les professions médicales** : médecins, sage-femmes et odontologistes ;
- **les professions de la pharmacie** : pharmaciens d'officines et hospitaliers ;
- **les professions d'auxiliaires médicaux** (infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, pédicures-podologues, ergothérapeutes et psychomotriciens, orthophonistes et orthoptistes, manipulateurs d'électroradiologie médicale et techniciens de laboratoire médical, audioprothésistes, opticiens-lunetiers, prothésistes et orthésistes, diététiciens, aides-soignants, auxiliaires de puériculture, ambulanciers et assistants dentaires).

Activité agro-touristique : activité touristique accessoire à l'activité agricole existante principale. La destination est alors considérée comme agricole. Ces activités peuvent prendre la forme d'hébergement du public à la ferme, de restauration à la ferme, d'accueil du public à but pédagogique, de loisirs à la ferme, de vente de produits issus de la ferme, etc.

La destination des activités sans lien avec l'activité agricole et non accessoires (générant notamment des revenus supérieurs à l'activité agricole) est considérée comme touristique.

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

Aire de stationnement : surface allouée pour le stationnement des véhicules.

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


A l'alignement sur voie

Aménagement : modifications apportées à un terrain, hors des constructions* ou installations*, telles que des aires de stationnements* ouvertes par exemple.

Annexe : construction* secondaire :

- dont l'emprise au sol* est inférieure à celle du bâtiment* principal,
- qui apporte un complément aux fonctionnalités de celui-ci,
- non contigüe à une construction* existante.

Une piscine non accolée est considérée comme une annexe.

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

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

B

Bâtiment : sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc pas être considérées comme relevant de la définition du bâtiment* les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

C

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

Clôture : sert à enclore un espace, fermer un passage. Sauf dispositions particulières, en cas de retrait* de la clôture par rapport aux différentes limites, les mêmes règles sont applicables.
En limites séparatives, la hauteur des clôtures* se mesurera par rapport au terrain d'assiette* du projet.
En limites de voies, la hauteur des clôtures* se mesurera par rapport au niveau de l'emprise publique.

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

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

Construction principale : construction* la plus importante en superficie par rapport aux autres (annexes*) et/ou dans son usage, telle qu'une habitation par rapport à un garage en annexe*. Le cas échéant, sa destination prévaut sur un local accessoire*.

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

D

Débord de toit : partie de la toiture, qui dépasse de la façade d'une construction*. De dimension supérieure à 30 cm, le débord de toit génère de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont alors mesurées à leur extrémité.

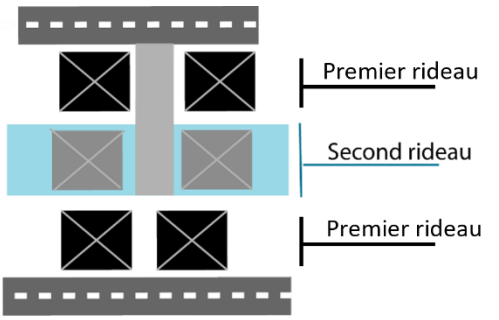
Défrichement : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Densité : mesure qui correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette* sur lequel ils sont construits. La densité se calcule en comprenant voirie, réseaux, …en lien avec le projet. La densité sera calculée à l'entier inférieur.

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

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

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



E

Emprise au sol : projection verticale des volumes de la construction*, débords et surplombs inclus (ex : balcon). Toutefois, sont exclus : les ornements et les marquises, ainsi que les débords de toiture* jusqu'à 30 cm inclus lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.
Au-delà de 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*, les terrasses* et les margelles des piscines génèrent de l'emprise au sol.
A noter que les abris de piscine ne génèrent pas d'emprise au sol jusqu'à 1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*.

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

Extension : agrandissement contigu* à la construction* existante, horizontal ou vertical (surélévation, excavation ou agrandissement) présentant des dimensions inférieures.
Une construction* reliée par un passage couvert entre deux bâtiments* sera considérée comme une annexe*, et non comme une extension, si ce passage se révèle être un artifice de liaison*.

F

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

Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents,

employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

H

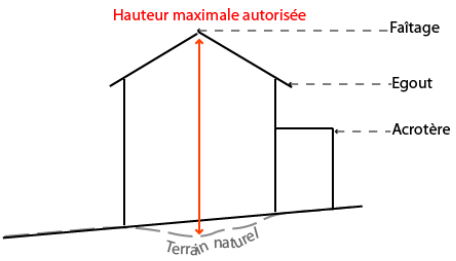
Habitat collectif : forme d'habitat comportant plusieurs logements au sein d'un même bâtiment, disposant d'une entrée principale pour desservir l'ensemble des logements.

Habitat individuel : forme d'habitat ne comportant qu'un seul logement.

Habitat groupé : forme d'habitat comportant des logements attenants et disposant d'une entrée propre à chaque logement.

Habitations légères de loisirs (HLL) : habitations démontables ou transportables, occupées de manière saisonnière ou temporaire à usage de loisirs. Elles peuvent s'implanter dans les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et certains terrains de camping. À défaut de s'implanter dans un de ces lieux prévus, les HLL relèvent du droit commun des constructions* conformément à l'article R111-40 du CU, et ne bénéficient plus de leur régime d'autorisation spécifique. A noter que les résidences mobiles de loisirs* (RML) ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

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



I

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

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

Installation : ouvrage ou structure fixe de dimension réduite dans lequel l'homme ne peut pas vivre ou exercer une activité. Il s'agit notamment des installations* techniques de type chaufferie, éolienne, canalisation, garde-corps, ou non techniques tels que des trackers solaires, panneaux solaires, etc.

L

Limite biaise : les constructions* en limites séparatives* doivent être implantées en tout point a minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation* en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

Exemple : implantation d'une construction autorisée en limite ou à au moins 2 mètres de la limite séparative



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

Limite de voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée : limite entre le terrain d'assiette* de la construction*, et les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les parkings, les fossés et talus la bordant.
On appliquera l'article 4 dédié aux implantations* en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées sans circulation motorisée (ex : espace vert).

Local accessoire : localisé sur une même unité foncière*, complémentaire et indissociable du fonctionnement de la construction* principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment*industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante … Il peut faire partie intégrante de la construction* principale ou constituer une annexe* ou une extension*.
Son emprise au sol* maximale est de l'ordre de 20 % par rapport à l'emprise au sol* de la construction* principale. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment* principal auquel il se rattache.

Logement de fonction : construction* à usage de logement qui est liée et nécessaire à une activité. Les logements de fonction sont réputés avoir la même destination et sous-destination que l'activité. Par exemple, en zone agricole, un logement de fonction agricole a une destination agricole.

Logement social : logement destiné à des publics aux faibles revenus agréé par l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre. Un logement social peut notamment être financé en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif social (PLS) (bailleurs sociaux). Il peut également être issu d'une opération agréée par l'Etat éligible aux financements « Prêt Social Location- Accession » (PSLA) ou « Bail Réel Solidaire » (BRS). A noter qu'il peut également faire l'objet d'un conventionnement ANAH pour les bailleurs privés.

M

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

Mises aux normes : travaux rendus nécessaires afin de rendre la construction* conforme aux lois et règlements applicables.

N

Non aedificandi : zone ne pouvant pas recevoir de nouvelles constructions*, à l'exception de celles nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : projet global visant à transformer, réhabiliter ou développer un espace de manière cohérente. Elle peut notamment concerner une ou plusieurs constructions* homogènes comprenant de manière générale des équipements communs. Elle ne fait pas référence à une procédure particulière.

R

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

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

Résidence mobile de loisirs (RML) : véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs pouvant être déplacés par traction mais que le code de la route interdit à la circulation. A noter qu'ils se distinguent des caravanes qui conservent en permanence des moyens de mobilité. Les RML ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL*.

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

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

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



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire



Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45



Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire

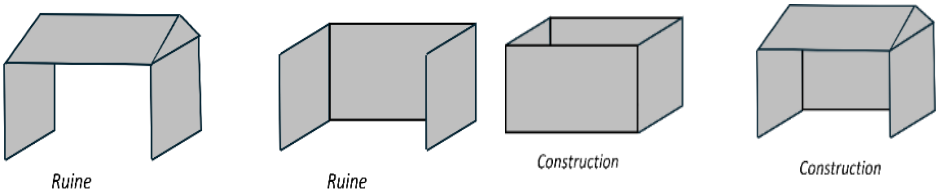


Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil



Dalle alvéolaire (béton) – Source : Even Conseil

Ruine : édifice non utilisé et/ou non habité partiellement écroulé. Est considérée comme ruine un édifice sans toiture et avec 3 murs ou moins, ou encore avec toiture mais avec moins de 3 murs. Ainsi, un édifice avec 3 murs et la toiture ou partie de toiture, ou 4 murs sans toiture est une construction*.



S

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

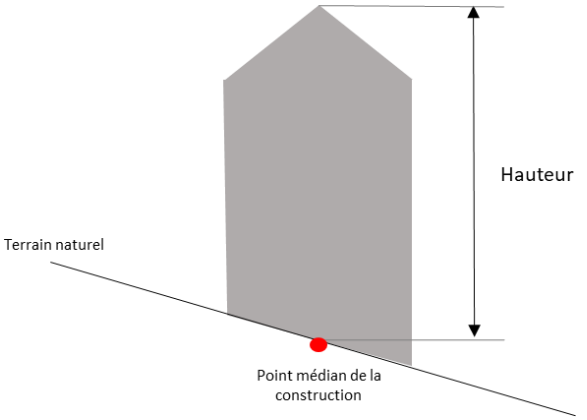
Soutènement : un mur de soutènement a pour objet uniquement de maintenir les terres du terrain naturel* (sans remblai) lorsque le sol n'est pas de même niveau. Il ne constitue pas une clôture*, la règle de hauteur* de l'article 6 ne s'applique donc pas.

T

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

Terrain d'assiette : est constitué d'une ou plusieurs parcelles. Dans le cas où les parcelles ne sont pas contiguës*, celles-ci devront être dans l'environnement immédiat de la construction* principale.

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



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

U

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

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

> ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions*, installations* et aménagements* projetés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur.

> LES DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Les travaux de mises aux normes* des bâtiments* et installations* existants depuis l'approbation du présent PLUi-H, non compatibles avec la vocation de la zone, sont autorisés sous réserve :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments* détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Conformément à l'article R151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :
1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Les types d'occupation et d'usage du sol du présent règlement sont basés sur l'article R151-27 du code de l'urbanisme qui définit cinq destinations et vingt-trois sous-destinations comme suit :

- « **Exploitation agricole et forestière** » qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
  - **« Exploitation agricole »** recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits

agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;

- **« Exploitation forestière »** recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **« Habitation »** qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

  - **« Logement »** recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;

  - **« Hébergement »** recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- « **Commerce et activité de service** » qui comprend les sept sous-destinations suivantes :

  - **« Artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services, les constructions* commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;

  - **« Restauration »** recouvre les constructions* destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle ;

  - **« Commerce de gros »** recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;

  - **« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens ;

  - **« Hôtels »** recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;

  - **« Autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions* autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;

  - **« Cinéma »** recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L112- 1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » qui comprend les sept sous-destinations suivantes :

  - **« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction* est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;

  - **« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie ;

  - **« Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;

  - **« Salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;

  - **« Equipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;

  - **« Lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

  - **« Autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- « **Autres activités des secteurs primaire*, secondaire* ou tertiaire*** » qui comprend les cinq sous-destinations suivantes :

  - **« Industrie »** recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive du secteur primaire*, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire*, ainsi que les constructions* destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptible de générer des nuisances ;

  - **« Entrepôt »** recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de

livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ;

- **« Bureau »** recouvre les constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires*, secondaires* et tertiaires* et également des administrations publiques et assimilées ;

- **« Centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;

- **« Cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

> MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

o Mixité sociale

Dans le cas de terrains concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale (pourcentage de logements sociaux* à respecter).

o Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux commerciaux ou activités de services avec accueil de clientèle vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux et services ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'aux rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

De plus, dans les communes disposant de périmètres d'implantation du commerce de proximité et/ou de périmètre d'implantation d'activité de services et de restaurant, ces mêmes sous-destinations sont admises seulement au sein de ces périmètres. Les extensions* de ces sous-destinations sont autorisées en dehors des périmètres.

> QUALITÉ DES MATÉRIAUX

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

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

En cas de travaux d'isolation sur une construction* existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé, ainsi que leur esthétique.

> DISPOSITIONS ÉNERGÉTIQUES

o Performances énergétiques

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

- sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- recours à des énergies renouvelables locales ;
- l'emprise au sol* des bâtiments* neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié ;
- l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie* des façades des constructions* existantes. Ces dernières sont permises sous réserve :
    - d'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
    - du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments* repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

o Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

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

> LA GESTION DES RISQUES

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

o Risque inondation

Sur le territoire de Vie et Boulogne, 10 des 15 communes sont concernées par les risques d'inondations liés à l'éventuel débordement d'un des cours d'eau du territoire.

Sur le territoire de Vie et Boulogne, il existe un atlas des zones inondables (AZI), qui concerne le bassin de la Vie (Lot 3 : Jaunay et Vie, 2008), un autre pour le Falleron et pour la Boulogne. Le territoire de Vie et Boulogne est concerné par deux programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI) : PAPI Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (Apremont) et PAPI Sèvre nantaise (Saint-Denis-la-Chevasse).

- **Risque mouvement de terrain**

Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (faiblement exposés). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions* dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

- **Aléa retrait/gonflement des argiles**

Toutes les communes sont confrontées, il est recommandé dans la zone d'aléa moyen, de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

- **Risque cavité**

Avec plusieurs cavités liées à des ouvrages civils et un risque d'érosion des berges, 8 communes du territoire sont concernées. Dans le secteur concerné par la présence de cavité, il est recommandé de procéder à des études de sols avant tout projet de construction*.

- **Risque feu de forêt**

Seule la commune d'Aizenay est exposée aux incendies de forêt. Les nouvelles constructions* ainsi que l'évolution des constructions* existantes (création d'extension* et d'annexe*) devront respecter des marges de recul de 10 mètres depuis la lisière de l'espace boisé. Le débroussaillement est recommandé sur 50 mètres autour des habitations pour les propriétaires et ayants-droits de terrains situés jusqu'à 200 mètres de massifs forestiers (arrêté préfectoral n°12 SIDPC-DDTM 627 du 26 novembre 2012) et obligatoire sur 50 mètres autour des campings (arrêté préfectoral n°13-SIDPC-SDIS 250 du 21 mai 2013).

- **Risque sismique**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction*. Toutes les communes de Vie et Boulogne sont situées en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente donc un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement* urbain.
Le dimensionnement des bâtiments* neufs ou les travaux sur des bâtiments* anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismiques selon les catégories d'importance des bâtiments* conformément à l'article R122-36 du code de la construction et de l'habitation.

- **Risque Radon**

Toutes les communes sont concernées par un risque « radon » de catégorie 3.

- **Risque de transport de matières dangereuses (TDM)**

Plusieurs axes routiers sont considérés comme à risques :

- D 948 : La Roche-sur-Yon - Challans, contournant Aizenay ;
- D 763 : La Roche-sur-Yon - Montaigu, contournant Bellevigny ;
- D 937 : Bellevigny - Nantes, passant par Les Lucs-sur-Boulogne ;
- l'axe ferroviaire reliant Nantes à Bordeaux qui passe à proximité de la D 763 est également

concerné par le risque de TMD.

- **Risque de rupture de barrage**

Sur le territoire de Vie et Boulogne, seul Apremont, qui possède un barrage de catégorie B, est concerné par le risque de rupture de barrage.

- **Nuisances sonores**

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

- la D 948, de catégories 2 et 3, traversant les communes d'Aizenay et de Maché, impactant le bourg d'Aizenay ;
- la D 6, de catégorie 3, partant du bourg d'Aizenay et se dirigeant vers le Sud-Ouest ;
- la D 763, de catégories 2 et 3, traversant les communes du Poiré-sur-Vie, Bellevigny et Saint-Denis-la-Chevasse, impactant le bourg de Bellevigny ;
- la D 937, de catégorie 3 et 4, partant du bourg de Bellevigny pour rejoindre le bourg des Lucs-sur-Boulogne et se dirigeant vers le Nord.

INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi-H

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



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du code forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III).



Les boisements à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls les travaux d'entretien courant du boisement, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de le détruire ou d'y porter atteinte, sont admis. Si aucune autre solution n'est possible, donc en cas de projet ne pouvant éviter la destruction d'une partie du boisement, celle-ci devra être réduite au maximum et compensée. Le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface. Cependant, il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…) ;
- exploitation du massif forestier encadré par un document de gestion ou en cas d'exploitation agricole.

La compensation devra être effectuée, a minima, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), présentée les mêmes fonctionnalités que les boisements arrachées et/ou en cohérence avec l'environnement (continuité écologique, qualité paysagère, …) et à proximité du boisement détruit. La compensation devra être compatible avec les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». La taille au moment de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls les travaux d'entretien courant de la haie existante qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, sont admis. Si aucune autre solution n'est possible, l'arrachage limité est admis, sans compensation, et seulement afin de créer un accès dans une limite de :

- 5 mètres par projet dédié aux habitations ;
- 10 mètres par projet dédié à une activité économique, agricole et un équipement public.

Dans ce cas, l'arrachage doit être limité au strict minimum. Par ailleurs, si aucune autre solution n'est possible, donc en cas de projet ne pouvant éviter la destruction de la haie ou d'une partie, celle-ci devra être réduite au maximum et compensée. La replantation devra être effectuée, a minima, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), présentée les mêmes fonctionnalités que celle arrachée et/ou en cohérence avec l'environnement (continuité écologique, qualité paysagère,…) et à proximité des haies et/ou alignements d'arbres détruits. La compensation devra être compatible avec les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». La taille au moment

de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls les travaux d'entretien courant de l'arbre, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de le détruire ou d'y porter atteinte, sont admis.

Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions*, installations* et aménagements* sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier (sommet d'un arbre ébranché). Les aménagements* réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation comme indiqué dans les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ».

L'abattage de l'arbre peut éventuellement être admis pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…). De même, si aucune autre solution n'est possible, donc en cas de projet ne pouvant éviter la destruction de l'arbre, celui-ci devra être compensé. La replantation devra être effectuée, a minima, dans les mêmes proportions que celle détruite, présentée les mêmes fonctionnalités que celle arrachée et/ou en cohérence avec l'environnement (continuité écologique, qualité paysagère, …) et à proximité de l'arbre détruit. La compensation devra être compatible avec les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». La taille au moment de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

Les cônes de vue à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Les constructions*, installations* et aménagements* situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur. La hauteur*, le gabarit, l'implantation* et les teintes des constructions*, installations* et aménagements* devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Les zones humides repérées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Les zones humides identifiées au plan de zonage du PLUi-H sont issues d'inventaires menés selon les critères des SAGE.

Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis afin d'assurer la conservation, la restauration ou la mise en valeur de la zone humide.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique doivent être évités. En l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte, les constructions, installations, aménagements peuvent être admis seulement s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires. Ces mesures devront a minima viser à recréer les fonctionnalités de la zone humide, en termes de biodiversité et de fonction hydraulique, et, si elles existent, de respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicables et du code de l'environnement.

Les zones humides protégées par l'article 5 du règlement du SAGE Vie et Jaunay.

Dans les zones humides répertoriées par le SAGE Vie et Jaunay comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais :

- soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

  Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la commission locale de l'eau ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L211-7 du code de l'environnement et à l'article R121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la recréation ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

  - équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
  - d'une surface au moins égale à la surface impactée, située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope.

- non soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, doivent être évitées.

  En l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte, les constructions, installations, aménagements peuvent être admis seulement s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires. Ces mesures devront a minima viser à recréer les fonctionnalités de la zone humide, en termes de biodiversité et de fonction hydraulique, et, si elles existent, de respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et du code de l'environnement.

Le patrimoine bâti et le petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments* anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, etc.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de démolitions :

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

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Aucune isolation thermique par l'extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments* en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.



Les zones non aedificandi* correspondent aux zones inconstructibles à l'exception des constructions* nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Elles visent soit à préserver l'existant, soit à maintenir des espaces de respiration, soit à prévenir d'éventuels risques et nuisances.



Le changement de destination d'un bâtiment* situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination total d'un bâtiment* désigné par le PLUi-H est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments* identifiés comme pouvant changer de destination doivent respecter les critères suivants :

- revêtir un intérêt architectural et patrimonial ;
- bénéficier de la présence des réseaux ;
- ne pas être situé à proximité d'une activité agricole.



Les périmètres d'implantation du commerce de proximité au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, toute activité nouvelle appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination/sous-destination de construction existante, est interdite en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone « UEc » sous condition).



Les périmètres d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un tel périmètre d'implantation, toute activité nouvelle appartenant à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif), « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination/sous-destination de construction* existante, est interdite en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UE).

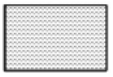
Les linéaires commerciaux et de services au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Ils localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales « à préserver » ou « à créer ». Les rez-de-chaussée, des constructions* concernées par ce linéaire, ne peuvent pas changer de destination et sous-destination vers une vocation autre que « l'artisanat et le commerce de détail », les « activités de service » ou la « restauration ». Concernant les linéaires « à créer », en cas de reconstruction après

démolition d'une construction*, la vocation du rez-de-chaussée devra être dédiée à l'« artisanat et le commerce de détail », aux « activités de service » ou à la « restauration ».



Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : les documents graphiques du PLUi-H délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations* d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement). Ils sont reportés en annexe du PLUi-H. La liste des emplacements réservés est annexée au présent règlement.

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.



Les marges de recul par rapport à certaines parties des RD 948, 763 et 937. En leur sein, les règles ci-dessous priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Conformément aux articles L111-6 et L111-7, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions* ou installations* sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas **:**

- aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions* existantes.

Des dérogations peuvent être admises dans le cadre de dossiers « loi Barnier », annexés au PLUi-H.

Sans représentation graphique

Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme : les constructions* nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres, à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (DDTM 85 au lien suivant : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=cf47f567-0c64-4924-b172-4bc8fb7e78fd).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux extensions* mesurées des constructions* existantes ;

- aux installations* de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations,
- aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction* préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



Les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-7 du code de l'urbanisme : les constructions*, installations* et aménagements* projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sontégalement applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Communauté de communes
Vie et Boulogne
PLUi-H
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes

TITRE II - LES ZONES URBAINES MIXTES

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

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

- **Une zone dite UA,** correspondant aux centres-bourgs anciens, marqués par une urbanisation dense et un alignement* des constructions*, avec des sous-secteurs pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants :
  - **UAa**, correspond aux centralités des pôles intermédiaires et structurants. Ce sous-secteur vise à permettre des opérations denses en adéquation avec les caractéristiques des centres-bourgs ;
  - **UAb**, concentre des formes bâties ou des espaces libres d'intérêt patrimonial et paysager. Les nouvelles opérations devront s'intégrer aux caractéristiques du sous-secteur notamment en termes de hauteur* ;
  - **UAd**, correspond à des sous-secteurs pouvant accueillir des opérations d'habitat très dense ;
  - **UAz**, correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.
- **Une zone dite UB,** correspondant aux zones à dominante pavillonnaire, plus récente, avec un sous-secteur pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants :
  - **UBa**, destiné à l'habitat pavillonnaire, groupé* et collectif* et aux activités compatibles ;
  - **UBz**, correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.
- **Une zone dite UP,** correspondant à un secteur urbain d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts de qualité dans lequel la constructibilité est limitée avec un sous-secteur :
  - **UPt,** destiné à l'activité touristique.

ARTICLE U MIXTE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

> **AUTORISES :**

- **Dans l'ensemble de la zone :**
  - les « équipements d'intérêts collectif et services publics » ;
  - les « bureaux » ;
  - les « centres de congrès et d'exposition » ;
  - les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
    - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
    - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements* routiers annexes,
    - dans le cas de fouilles archéologiques,
    - de restauration du milieu naturel.

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-après.

> **ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- **Dans l'ensemble de la zone, excepté la zone UP :**
  - les « habitations » et leurs annexes* portant sur un terrain d'assiette* d'une superficie inférieure à 3000 m².

    Si le projet porte sur une unité foncière* de plus de 3000 m², il pourra être exigé une densité* minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).

    Hors des secteurs concernés par une OAP sectorielle, au-delà de 15 logements créés, le projet devra être conçu de manière à assurer une mixité sociale avec un minimum de 15 % de logements sociaux* et un maximum de 50 %.

  - les « habitations » et leurs annexes* portant sur un terrain d'assiette* d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² sous réserve de :
    - respecter la programmation définie dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP) sectorielle ;
    - si le projet n'est pas couvert par une OAP sectorielle :
      - respecter une densité* minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).
        Ces règles de densité* pourront être revues selon les contraintes du secteur (ex : bâtis déjà existants sur le terrain d'assiette* du projet, topographie, accès, etc.).
      - et au-delà de 15 logements créés, le projet devra être conçu de manière à assurer une mixité sociale avec un minimum de 15 % de logements sociaux* et un maximum de 50 %.
  - la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ainsi que la destination « commerce et les activités de service », excepté les sous-destinations « commerce de gros » et les « autres hébergements touristiques ». Toutefois pour les communes disposant :

- d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions* et changements de destination dédiés à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admis seulement au sein de ce périmètre ;
- d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions* et changements de destination dédiés aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle », « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif) ;

- les extensions* des constructions* non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* de la construction* existante depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, à condition :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, etc.) ;
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions*, traitement paysager, etc.) ;
- les abris de jardin* d'une emprise au sol* égale ou inférieure à 12 m² ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* lorsqu'elles sont implantées au sein d'une OAP sectorielle permettant leur installation*.

- **En zone UP :**
  - les extensions* ou annexes*, sans création de logements supplémentaires, aménagements* et travaux nécessaires aux bâtiments* dès lors que ceux-ci ne compromettent pas le caractère patrimonial ou la qualité du site.
  - les changements de destination vers la destination « habitation », la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ainsi que la destination « commerce et les activités de service », excepté les sous-destinations « commerce de gros » et les « autres hébergements touristiques ». Toutefois pour les communes disposant :
    - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les changements de destination dédiés à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admis seulement au sein de ce périmètre ;
    - d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les changements de destination dédiés aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle », « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif).

  En sus, dans le sous-secteur UPt :
  - les « autres hébergements touristiques » excepté les campings

> **INTERDITS :**

- **Dans l'ensemble de la zone :**
  - les « activités forestières » et les « activités agricoles » non compatibles avec la vocation de la zone ;

- les « industries », « entrepôts » et « commerces de gros » ;
- les « autres hébergements touristiques », excepté dans le sous-secteur UPt ;
- les ouvrages et installations* liés à une carrière ;
- les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette* d'un projet d'habitation ;
- les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération non liés à une activité autorisée ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* hors des secteurs couverts par une OAP sectorielle permettant leur installation* ;
- le caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (HLL*) ;
- le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.

- **En zone UP :**
  - les nouvelles constructions* autres qu'extensions* et annexes*.

ARTICLE U MIXTE 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

- **Eau potable**

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

- **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations* classées et lorsque les réseaux existent, toute construction* ou installation* doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction* ou installation* nouvelle ou dans le cas d'un changement de destination qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

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

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

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

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

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> VOIRIE

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

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

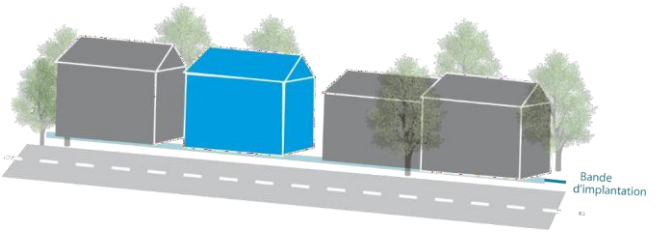
Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement du service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

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

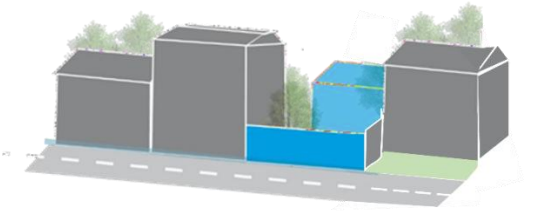
ARTICLE U MIXTE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

REGLE GENERALE

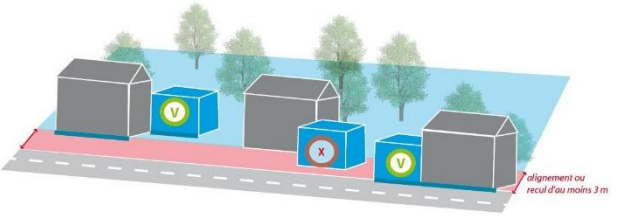
- **En zone UA,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point :
  - **à l'alignement*** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



  - **en recul* dans la continuité de constructions* existantes contiguës***. Il pourra être demandé la réalisation d'un muret pour conserver la continuité visuelle.



- **En zone UB,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point :
  - **à l'alignement*** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
  - **avec un recul* d'au moins 3 mètres** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



- **En zone UP,** le principe d'alignement* sera maintenu pour les extensions* et les annexes* si la construction* principale* est édifiée à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des routes départementales, les constructions* seront implantées à l'alignement* ou à au moins 5 mètres de l'axe.

  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

  - aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :

  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie.

- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;

- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives ;

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction* par rapport aux voies ouvertes à la circulation ;

- pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

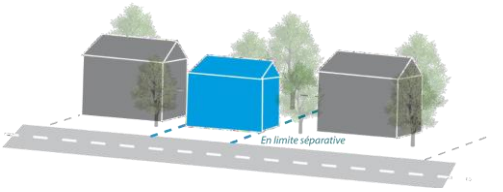
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en recul.

ARTICLE U MIXTE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

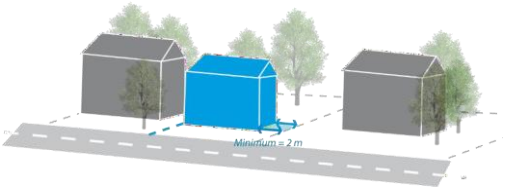
▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :

- **sur les limites séparatives***,



- **en retrait*,** dans ce cas le retrait* par rapport à la limite séparative* ne doit pas être inférieur à 2 mètres.



▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait*, sans réduire celui existant ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,50 mètre.

ARTICLE U MIXTE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur* maximale pour les constructions*, toutefois le volume des constructions* s'intégrera avec le volume des constructions voisines* préexistantes. Une hauteur* maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment* dans son environnement.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

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

Le gabarit des constructions* est limité comme indiqué dans le tableau ci-dessous. En cas de terrain en pente, le niveau sera calculé au point le plus haut au droit de la construction*.

	Habitat individuel*	Habitat collectif*/groupé*
UA	**R+1**	**R+2**
UAa et UAz	**R+1+attique***	**R+3**
UAb	**R+1+attique***	
UAd	**R+1+attique***	**R+3+attique***
UB et UBz	**R+1**	
UBa	**R+1**	**R+2+attique***
UP et UPt	**R+1**	

Dans la zone UB et son sous-secteur UBa, un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux annexes*, la hauteur* ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardin*, leur hauteur* est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations* techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du

bâtiment* existant ;

- en UP et UPt, si la hauteur* du bâtiment* principal est supérieure, l'extension* pourra être égale à celle-ci.

ARTICLE U MIXTE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

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

Les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

De même, les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques (etc.) devront être dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

> TOITURE

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire, seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

> FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension*, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale*.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allégement des volumes.

Les matériaux, type parpaings ou briques de construction, devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être de qualité. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

> CLÔTURE

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé, etc.) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

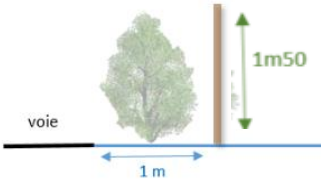
Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

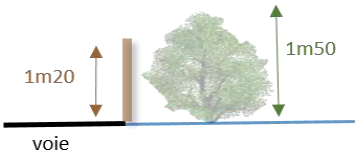
- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**
  - **en UA et UP** :

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;



- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,50 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 1,20 et 1,50 mètre.



vue côté

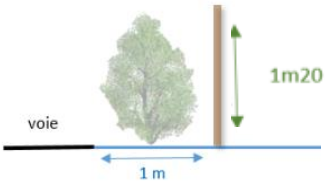


vue face

Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,50 mètre maximum.

- **en UB :**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :



- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;
- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.



vue côté



vue face

Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

- **En limites séparatives**

La hauteur maximale admise de la clôture* est de 2 mètres.

Toutefois, la hauteur de la clôture* sera identique à celle existante le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Des dispositions particulières devront définir les types des clôtures* admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives. Toutefois, la clôture* devra être harmonieuse avec les clôtures* avoisinantes dans les volumes et matériaux. Une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE U MIXTE 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **En zone UB :**

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

Les espaces perméables* doivent représenter a minima plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette* du projet. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant.

ARTICLE U MIXTE 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette* en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre de places de stationnement véhicules automobiles à réaliser :

- **en zone UA et UP** : 1 place de stationnement minimum par logement, dans son environnement immédiat (≤ 300 mètres à tout point de l'unité foncière* du projet) ;
- **en zone UB** : 2 places de stationnement minimum par logement :
  - soit sur son terrain d'assiette* ;
  - soit sur les espaces communs dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.
- **dans l'ensemble de la zone mixte**, pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

- pour l'habitat collectif* et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles générales ne s'appliquent pas :

- dans le cadre d'extension* ou d'annexe* à une habitation existante ;
- pour les logements sociaux*, pour lesquels l'article L151-34 du code de l'urbanisme s'applique ;
- si les conditions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places... ;
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation*, transformation, changement de destination ou impossibilité technique* (selon la configuration du terrain d'assiette* du projet) si les stationnements publics s'avèrent suffisants par rapport aux besoins.

Pour cela, une étude sera fournie par le pétitionnaire, sur les besoins de stationnement au cas par cas au cours d'une semaine type et ventilés par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement* » et démontrer que les stationnements existants sont suffisants.

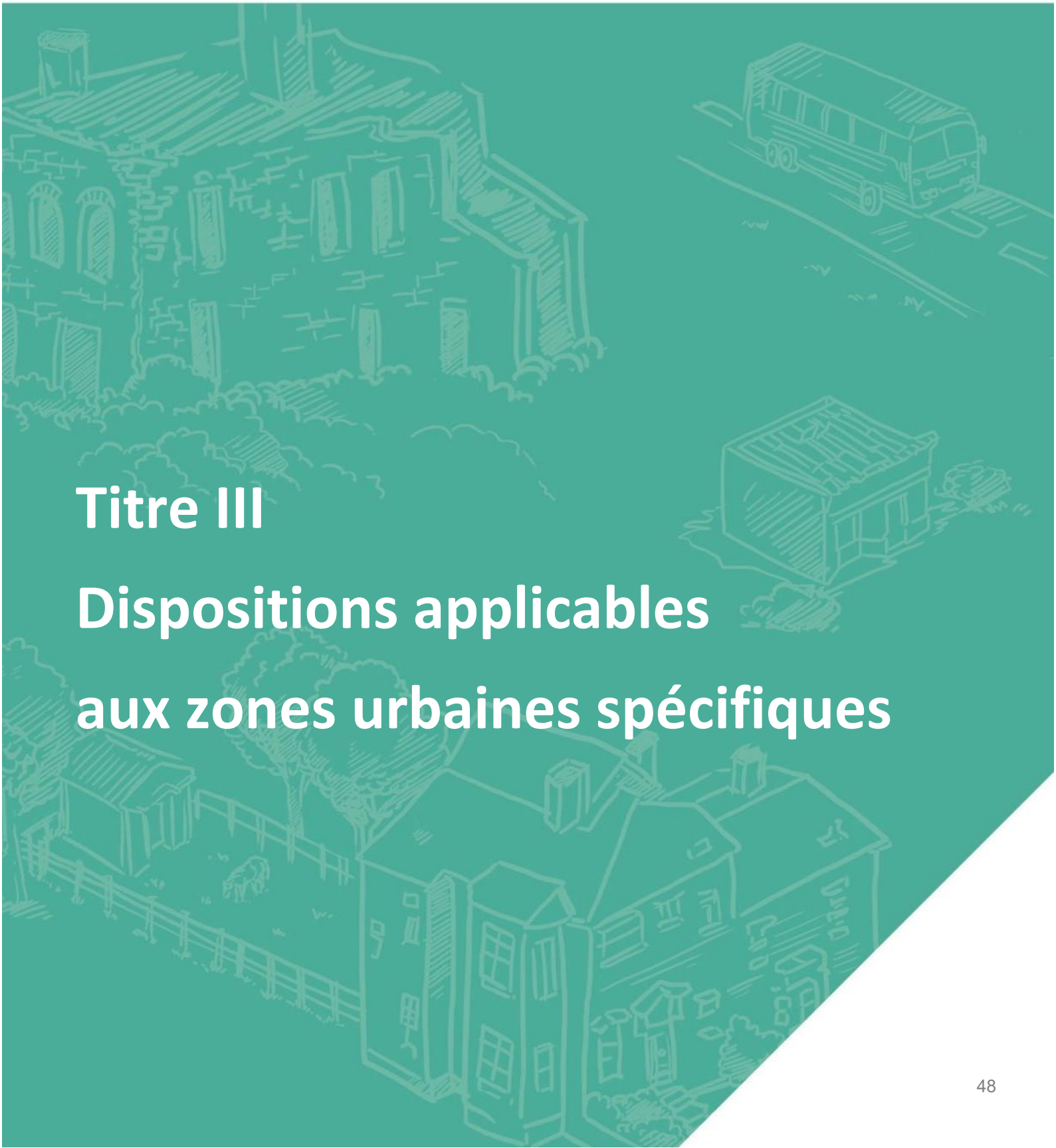
ARTICLE U MIXTE 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Communauté de communes
Vie et Boulogne
PLUi-H
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre III

Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

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

On distingue :

- **Une zone dite UE,** à vocation d'activité, dédiée aux activités artisanales, industrielles et de bureaux avec un sous-secteur :
  - **UEc,** correspondant aux zones d'aménagement* commercial définies au SCoT. Ces zones imposent l'implantation* de commerces dès lors que ceux-ci disposent d'une surface de vente de plus de 300 m².
- **Une zone dite UL,** à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public. La zone UL accueille les équipements publics en lien avec les activités sportives, culturelles, scolaires ou de loisirs, ainsi que les activités de service médicales et paramédicales* d'intérêt collectif et les autres hébergements touristiques en zone urbaine (principalement des campings municipaux), avec un sous- secteur :
  - **ULz,** correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable. Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.

ARTICLE U SPECIFIQUE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

> AUTORISÉS :

- **Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL) :**
  - « équipements d'intérêts collectif et services publics ».
- **En UE :**
  - « industrie », « entrepôt », « bureau » ;
  - « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels ».
- **En UEc :**
  - « restauration », « hôtels », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- **En UL et ULz :**
  - « centre de congrès et d'exposition » ;
  - « autres hébergements touristiques ».

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-dessous.

> ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL, ULz) :**
  - les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
    - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
    - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements* routiers annexes ;
    - dans le cas de fouilles archéologiques ;
    - de restauration du milieu naturel.
- **En UE :**
  - les extensions* des constructions* existantes non compatibles avec la vocation de la zone (hors habitation) sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol* de la construction* existante depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - l'extension* des habitations, sous réserve que :
    - l'emprise au sol* de l'extension* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* du bâtiment* existant depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
  - les annexes* des habitations, sous réserve :
    - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-

H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;

- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'annexe* ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

- les abris de jardin*, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* maximale de 12 m² ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin*.

- **En UEc :**
  - les nouvelles constructions* ou changements de destination destinés à l'« artisanat et aux commerces de détails », à condition que la surface de vente de la construction* soit supérieure à 300 m² ;
  - les extensions* mesurées des constructions* existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* de la construction* existante depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.
- **En UL et ULz :**
  - les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif ;
  - les extensions* mesurées des constructions* existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* de la construction* existante depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

> **INTERDITS :**

- **Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL, ULz) :**
  - les nouvelles constructions* principales et changements de destination à vocation d'« habitat » ;
  - la transformation des constructions* existantes ayant la destination « habitation », pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations supplémentaires ;
  - les « activités agricoles » et « activités forestières » non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - les « cinémas » ;
  - les « cuisines dédiées à la vente en ligne » ;
  - les ouvrages, installations* liées à une carrière ;
  - le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.
- **En UE :**
  - les nouvelles constructions* et les changements de destination vers l' « artisanat et le commerce de détail » ;
  - l'aménagement* de constructions* dédiées à l' « artisanat et aux commerces de détails », aboutissant à des activités dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ;
  - « centre de congrès et d'exposition » ;

- « établissement d'enseignement » ;
- « autres hébergements touristiques ».

○ **En UEc :**

- les constructions* ou changements de destination destinés à l' « artisanat et aux commerces de détails » d'une surface de vente inférieure à 300 m² ;
- les nouvelles constructions* et changements de destination liés aux « autres activités des secteurs primaire*, secondaire* ou tertiaire* » ;
- « établissement d'enseignement » ;
- « centre de congrès et d'exposition » ;
- « autres hébergements touristiques ».

○ **En UL et ULz :**

- les nouvelles constructions* et changements de destination vers le « commerce et les activités de service » et les « autres activités des secteurs primaire*, secondaire* ou tertiaire* » à l'exception des « autres hébergements touristiques », des « activités de services » médicales et paramédicales* d'intérêt collectif et des « centres de congrès et d'exposition ».

ARTICLE U SPECIFIQUE 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

○ **Eau potable**

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristique satisfaisante en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

- **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations* classées et lorsque les réseaux existent, toute construction* ou installation* doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction* ou installation* nouvelle ou dans le cas d'un changement de destination qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.

Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux**.**

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

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

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

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

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

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> VOIRIE

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

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

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

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

ARTICLE U SPECIFIQUE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

▪ REGLE GENERALE

Les constructions* nouvelles peuvent être implantées librement. Toutefois, un recul* particulier pourra être demandé par rapport à la voie pour des raisons d'harmonie architecturale, techniques ou de sécurité routière.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

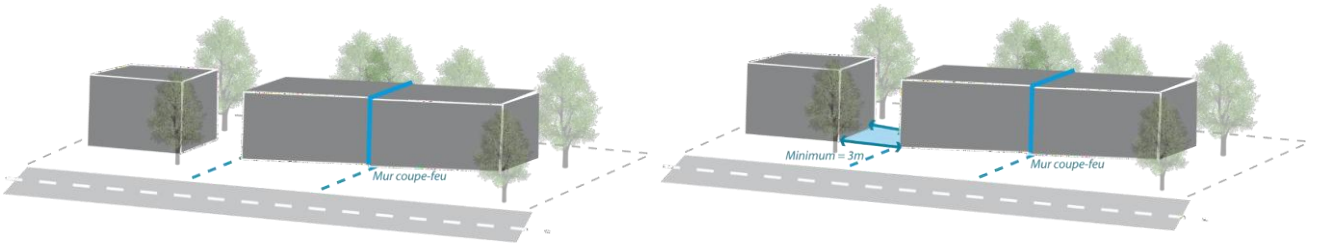
- le long des routes départementales. Les constructions* seront implantées à l'alignement* ou à au moins 5 mètres de l'axe.
  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme :
  - aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes.
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales).

ARTICLE U SPECIFIQUE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

Dans l'intégralité de la zone U spécifique, les nouveaux bâtiments peuvent être édifiés en tout point en limite séparative* si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu.

- **En zone UE et UEc,** les constructions* nouvelles peuvent être édifiées en tout point en retrait* sur une ou plusieurs limites séparatives*. Dans ce cas, le retrait* par rapport aux limites latérales ne doit pas être inférieur à 3 mètres ;



Dans le cadre de nouvelles constructions*, une implantation* spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

- **En zone UL et ULz,** lorsque les constructions* ne jouxtent pas la limite séparative*, l'insertion des nouveaux bâtiments* se fera en cohérence avec les implantations* des bâtiments* voisins.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait*, sans réduire celui existant par rapport aux limites séparatives .
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour

conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;

- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations* en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal* au terrain ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE U SPECIFIQUE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur* maximale pour les constructions*, toutefois le volume des constructions* s'intégrera avec le volume des constructions voisines* préexistantes.

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

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

ARTICLE U SPECIFIQUE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

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

Seront dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

> TOITURES

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

> FAÇADES

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension*, de surélévation ou d'annexes* avec la construction principale*.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

> CLÔTURES

Les clôtures* dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les grilles.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

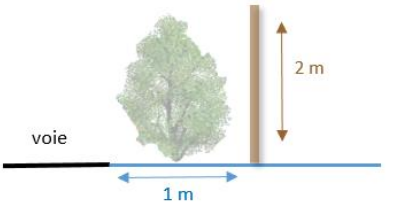
▪ RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture*, dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

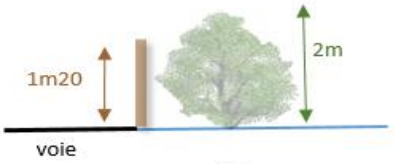
- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : grille, barreaudage, claire-voie*, etc.) ;



- soit d'une grille soudée, qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés ou de plaques-béton dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre, possiblement doublé par une haie ou une grille soudée jusqu'à 2 mètres.



vue côté



vue face

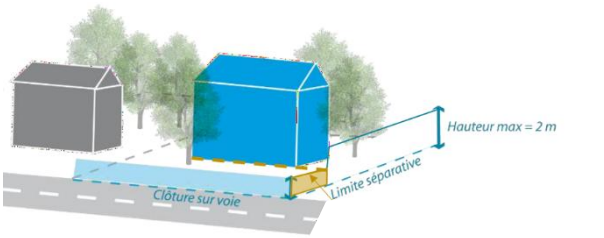
Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

La hauteur de la clôture* sera identique à celle existante le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Des dispositions particulières devront définir les types des clôtures* admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives*. Toutefois, la clôture* devra être harmonieuse avec les clôtures* avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE U SPECIFIQUE 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

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

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

Ces espaces perméables* devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés, etc.). Un traitement végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

ARTICLE U SPECIFIQUE 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette*, en dehors des voies et emprises publiques, ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*, sur les espaces communs.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- des besoins des salariés et des visiteurs ;
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

- pour les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- si les conditions prévues à l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places...
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation*, transformation, changement de destination ou impossibilité technique*(selon la configuration du terrain d'assiette* du projet) si les stationnements publics s'avèrent suffisants par rapport aux besoins.

  Pour cela, une étude sera fournie par le pétitionnaire, sur les besoins de stationnement au cas par cas au cours d'une semaine type et ventilés par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement* » et démontrer que les stationnements existants sont suffisants.

ARTICLE U SPECIFIQUE 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire, liés à une habitation ou un hébergement touristique, sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Communauté de communes
Vie et Boulogne
PLUi-H
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre IV
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

On distingue :

- **Une zone 1AU** correspondant aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements* futurs à court ou moyen terme et encadrés par des orientations d'aménagements* et de programmation sectorielle avec des sous-secteurs :
    - **1AUh**, à vocation habitat ;
    - **1AUhz**, à vocation habitat et couvert par un secteur patrimonial remarquable (SPR). Ainsi tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR ;
    - **1AUha**, à vocation habitat dans les pôles intermédiaires et structurants ;
    - **1AUe**, à vocation économique.
- **Une zone 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces secteurs sont destinés à accueillir les projets d'aménagements* futurs à long terme avec des sous-secteurs :
    - **2AUh,** à vocation habitat ;
    - **2AUhz**, à vocation habitat et couvert par un secteur patrimonial remarquable (SPR). Ainsi tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR ;
    - **2AUe**, à vocation économique.

ARTICLE AU 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

> AUTORISÉS :

- **Pour l'ensemble du secteur 1AU :**
  - « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha** :
  - « bureaux » ;
  - « centres de congrès et d'exposition ».
- **Pour le sous-secteur 1AUe :**
  - « industrie », « entrepôt », « bureau » ;
  - « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels ».

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-après.

> ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **Pour l'ensemble du secteur AU,** les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
  - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements* routiers annexes ;
  - dans le cas de fouilles archéologiques ;
  - de restauration du milieu naturel.
- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha :**
  - les opérations d'aménagement d'ensemble* dédiées à l'habitat sous réserve de respecter la programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* lorsqu'elles sont implantées au sein d'une OAP sectorielle permettant leur installation*.
  - la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » et le « commerce et les activités de service » sont admis, excepté le « commerce de gros » et les « autres hébergements touristiques ». Toutefois pour les communes disposant :
    - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions* et changements de destination dédiés à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admis seulement au sein de ce périmètre ;
    - d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions* et changements de destination dédiés aux sous-

destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle », « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif).

- les extensions* des constructions*, non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* de la construction* existante depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, à condition :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, …) ;
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions*, traitement paysager, …).
- les changements de destination d'anciens bâtiments* agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment* présente un intérêt architectural ;
  - qu'il soit desservi par les réseaux ;
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes.
- les extensions*, annexes* d'une habitation existante ainsi que les abris de jardin* d'une emprise au sol* égale ou inférieure à 12 m².

- **Pour le sous-secteur 1AUe :**

- les extensions* des constructions* existantes, non compatibles avec la vocation de la zone (hors habitat) sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* de la construction* existante depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
- l'extension* des habitations existantes, sous réserve que :
  - l'emprise au sol* des extensions* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* du bâtiment* existant depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
  - de ne pas aboutir à la création d'une habitation supplémentaire.
- les annexes* des habitations existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'annexe ;
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les abris de jardin*, sous réserve :

- d'une emprise au sol* maximale de 12 m² ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin*.

- les changements de destination d'anciens bâtiments* agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment* présente un intérêt architectural ;
  - qu'il soit desservi par les réseaux ;
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes.

- **Pour l'ensemble du secteur 2AU :**

  - les constructions*, installations*, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs sous réserve de ne pas compromettre un aménagement* ultérieur rationnel de la zone et dès lors :
    - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau…) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
    - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - la reconstruction des bâtiments* détruits par un sinistre dans une limite de 10 années dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
  - l'extension* des habitations existantes, sous réserve que :
    - l'emprise au sol* de l'extension* soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;
    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
  - les annexes* des habitations existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve :
    - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis l'approbation du PLUI-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et l'annexe* ;
    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
  - les abris de jardin*, sous réserve :

- d'une emprise au sol* maximale de 12 m² ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin* ;

- les extensions* des bâtiments*, non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* du bâtiment* concerné existant depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 sous conditions :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, …) ;
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions*, traitement paysager, …) ;
  - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment*;
- les changements de destination d'anciens bâtiments* agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment* présente un intérêt architectural ;
  - qu'il soit desservi par les réseaux ;
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes.

> **INTERDITS :**

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha :**
  - les nouvelles « habitations », hors opération d'aménagement d'ensemble* ;
  - les « activités forestières » et « activités agricoles » non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - les « industries », « entrepôts » et « commerces de gros » ;
  - les « autres hébergements touristiques » ;
  - les ouvrages et installations* liés à une carrière ;
  - les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette* d'un projet d'habitation ;
  - les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération non liés à une activité autorisée ;
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* hors des secteurs couverts par une OAP sectorielle permettant leur installation* ;
  - le caravanage ;
  - les habitations légères de loisirs (HLL*) ;
  - le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.
- **Pour le sous-secteur 1AUe :**
  - les nouvelles constructions* principales et changements de destination à vocation

d'« habitat » ;

- la transformation des constructions* existantes ayant la destination « habitation », pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations supplémentaires ;
- les « activités agricoles » et « activités forestières » non compatibles avec la vocation de la zone ;
- les « cinémas » ;
- les « cuisines dédiées à de la vente en ligne » ;
- les ouvrages et installations* liés à une carrière ;
- les nouvelles constructions* et les changements de destination vers l' « artisanat et le commerce de détail » ;
- « centre de congrès et d'exposition » ;
- « établissement d'enseignement » ;
- « autres hébergements touristiques » ;
- le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.

ARTICLE AU 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité,
- des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

○ Eau potable

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

○ Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations* classées et lorsque les réseaux existent, toute construction* ou installation* doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction* ou installation* nouvelle ou dans le cas d'un changement de destination qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.

Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

○ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

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

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

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

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

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

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre

possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> **VOIRIE**

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

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

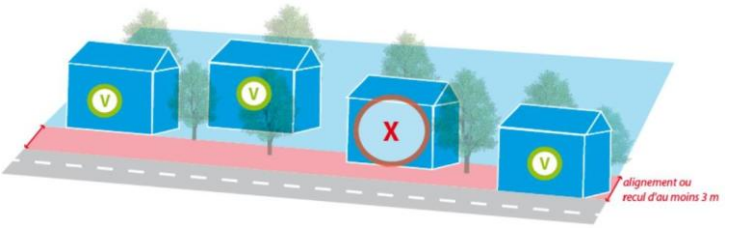
Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement du service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

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

ARTICLE AU 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point :
  - **à l'alignement*** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;
  - **avec un recul* d'au moins 3 mètres** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe,** les constructions* nouvelles peuvent être implantées librement. Toutefois, un recul* particulier pourra être demandé par rapport à la voie pour des raisons d'harmonie architecturale, de raisons techniques ou de sécurité routière.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des routes départementales où les constructions* seront implantées à 15 mètres au moins de l'axe de celles-ci.

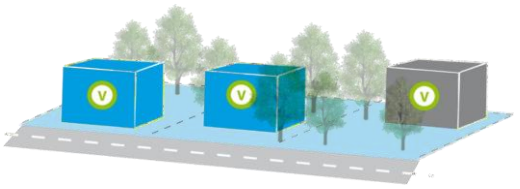
Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

- aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;

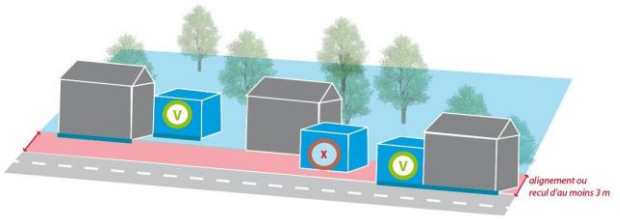
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :

  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;



  - ou en recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;



- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;

- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives* ;

- pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

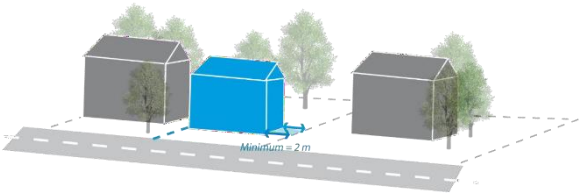
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction* par rapport aux voies et emprises publiques ;

- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions peut être imposée en recul*.

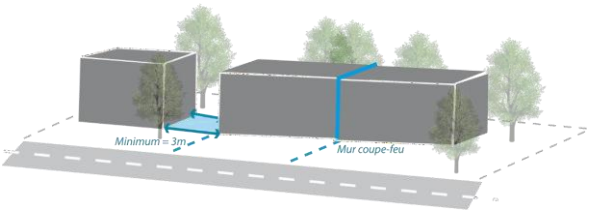
ARTICLE AU 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point :
  - **sur les limites séparatives*,**
  - **en retrait*,** dans ce cas le retrait* par rapport à la limite séparative* ne doit pas être inférieur à 2 mètres.



- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe,** les constructions* nouvelles peuvent être édifiées :
  - **en limite séparative*.** Dans le cas d'un nouveau bâtiment, la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu ;
  - **en retrait*** sur une limite séparative*. Dans ce cas le retrait* par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions*, une implantation* spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait*, sans réduire celui existant.
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,5 mètre ;
- le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations* en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal* au terrain, ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE AU 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur* maximale pour les constructions*, toutefois le volume des constructions* s'intégrera avec le volume des constructions voisines* préexistantes. Une hauteur* maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment* dans son environnement.

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh**

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

Le gabarit des nouvelles constructions* à destination d'habitation (principales, extensions* et annexes*), notamment dans le cas de constructions* en second rideau, devra s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* environnantes.

Le gabarit de toutes les constructions* est limité à :

- **en 1AUh, 1AUhz et 2AUh** : pour les habitations individuelles : R+1 ;
- **en 1AUha :** pour les habitations individuelles : R+1

  pour les habitations collectives*/groupées*/intermédiaires* : R+2+attique*.

Un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêts collectif et services publics ;
- aux annexes*, la hauteur* ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardin*, leur hauteur* est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations* techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE AU 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

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

Seront dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

Les dispositifs d'énergie renouvelable, notamment les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

> TOITURES

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales*, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

> FAÇADES

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension*, de surélévation ou d'annexes* avec la construction principale*.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

> CLÔTURES

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée. Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

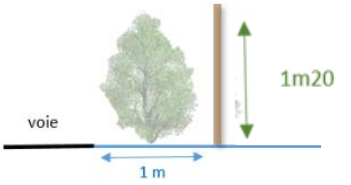
Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

○ Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

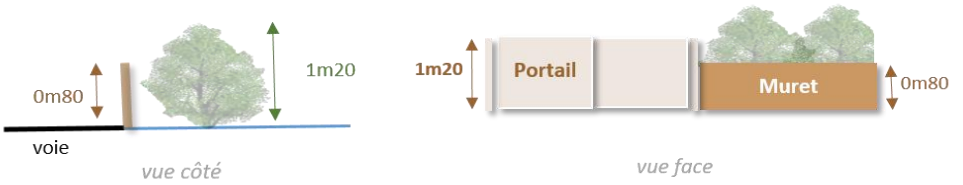
Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- **soit d'une haie**, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;



- **soit d'un mur plein maçonné**, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.

Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

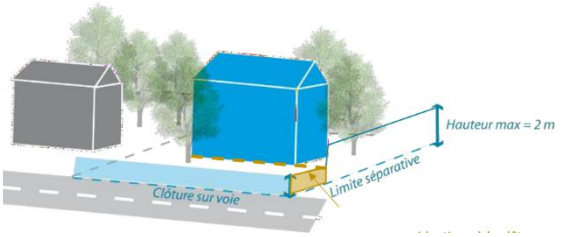


○ En limites séparatives*

La hauteur maximale admise de la clôture* est de 2 mètres.

Toutefois, la hauteur de la clôture* sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

Les clôtures* dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les grilles.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

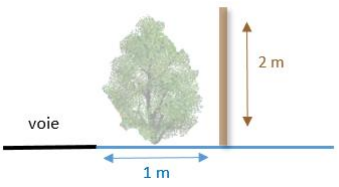
▪ RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture* dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

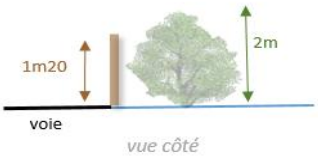
- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vu de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : grille, barreaudage, claire-voie*, etc) ;



- soit d'une grille soudée qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés ou de plaques-béton dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou une grille soudée jusqu'à 2 mètres.



vue côté



vue face

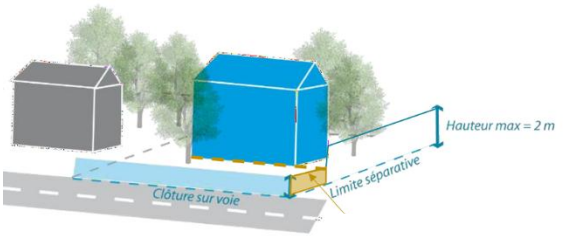
Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

La hauteur de la clôture* sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».





Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- **Pour l'ensemble du secteur AU,** ces règles ne s'appliquent pas :
  - pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
  - dans les opérations d'ensemble*, lotissements et groupes d'habitation, les règles pourront différer de celles présentées ci-dessus. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures* admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
  - lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives*. Toutefois, la clôture* devra être harmonieuse avec les clôtures* avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE AU 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

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

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

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

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

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

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

Un traitement végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

ARTICLE AU 8 : STATIONNEMENT

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette*, en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette*, en dehors des voies et emprises publiques, ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*, sur les espaces communs.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Pour l'ensemble des zones AU :**

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

- pour les habitations, 2 places de stationnement minimum par logement :
  - soit sur son terrain d'assiette* ;
  - soit sur les espaces communs dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.
- pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

- pour l'habitat collectif* et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles générales ne s'appliquent pas :

- dans le cadre d'extension* ou d'annexe* à une habitation existante ;
- pour les logements sociaux*, pour lesquels l'article L151-34 du code de l'urbanisme s'applique ;
- si les conditions prévues à l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places... ;
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation*, transformation, changement de destination ou impossibilité technique*(selon la configuration du terrain d'assiette* du projet) si les stationnements publics s'avèrent suffisants par rapport aux besoins.
  Pour cela, une étude sera fournie par le pétitionnaire, sur les besoins de stationnement au cas par cas au cours d'une semaine type et ventilés par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement* » et démontrer que les stationnements existants sont suffisants.

ARTICLE AU 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre V

Dispositions applicables aux zones agricoles

Article R151-23 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **La zone agricole, dite A** recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. On distingue les sous-secteurs suivants :
  - **Ae :** activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions* limitées ;
  - **Aep :** secteur dédié aux équipements publics ;
  - **Ael :** secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;
  - **Af :** secteur dédié aux terrains familiaux des gens du voyage ;
  - **Agv :** secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ;
  - **Ah :** village pouvant accueillir de nouvelles constructions* dédiées aux habitations par densification ;
  - **Ahz :** village pouvant accueillir de nouvelles constructions* dédiées aux habitations par densification et couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR ;
  - **An :** secteur à proximité de l'enveloppe urbaine, constructions* interdites ;
  - **Az :** secteur agricole couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

> **AUTORISÉS :**

- **Dans l'ensemble de la zone A :**
  - les travaux de ravalement de façade et d'entretien courant des constructions* existantes type réfection de toiture ou encore remplacement des menuiseries, …
  - les travaux affectant les habitations existantes et logement de fonction type modification de façade ou de toiture, …

> **ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- **Dans l'ensemble de la zone A :**
  - les constructions*, installations*, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêts collectifs dès lors :
    - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
    - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Dans l'ensemble de la zone A, excepté le sous-secteur An :**
  - les constructions*, installations*, travaux et ouvrages dédiés aux « exploitations agricoles » et « exploitations forestières » ;
  - les dispositifs liés à la création d'énergie renouvelable, hors dispositifs sur toiture, dans une limite de 10 % par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet dans une limite de 1 ha, liés aux « exploitations agricoles » et « exploitations forestières » ;
  - les réhabilitations de bâti existant, changements de destination, extensions pour la création d'activité agrotouristiques*, dont le camping à la ferme, sous réserve :
    - que le bâti existant, le cas échéant, présente une qualité architecturale,
    - d'être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation,
    - que l'activité agrotouristique reste accessoire à l'activité agricole.
- **Dans l'ensemble de la zone A, excepté le sous-secteur An, Ah et Ahz :**
  - les constructions*, transformations, changements de destination, extensions* et annexes* dédiés à des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation ;

- les unités de méthanisation sous réserve de relever de l'agriculture au regard du code rural et de la pêche maritime ;

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

- concernant les logements de fonction :

  - les constructions* et transformations d'un bâtiment* agricole pour le logement de fonction* d'un exploitant agricole à titre principal, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sous réserve :

    - que les constructions soient implantées à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif. Le choix d'implantation* sera cohérent avec les préconisations de « la Charte pour une Gestion Econome de l'Espace » de la Vendée et la charte encadrant les logements de fonction*en zone agricole en annexe au présent règlement ;

    - d'éviter le mitage agricole. Les découpages en drapeau du terrain d'assiette* du projet seront interdits sauf contraintes techniques ;

    - que le terrain d'assiette* soit limité à 500 m² pour les constructions* nouvelles ;

    - que leur emprise au sol* soit limitée à 150 m² maximum pour les constructions* nouvelles (hors annexes*) ;

    - que les bâtiments* d'exploitation soient réalisés en amont.

  - l'extension* des logements de fonction* et les extensions* de leurs annexes*, sous réserve que :

    - d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;

    - de ne pas aboutir à la création d'un logement de fonction* supplémentaire ;

    - que l'emprise au sol* totale du logement de fonction* ne dépasse pas le seuil de 150 m² maximum.

  - les annexes* liées à un logement de fonction*, sous réserve :

    - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;

    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'annexe* ;

    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

  - les abris de jardin* liés à un logement de fonction*, sous réserve :

- d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points le plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas d'un logement de fonction dont l'unique terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment ;

- concernant les habitations :
  - la transformation des constructions* existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ayant la destination habitation, pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;
  - l'extension* des habitations et les extensions* de leurs annexes* sous réserve :
    - d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
    - de ne pas aboutir à la création d'une habitation supplémentaire.
  - les annexes* liées à une habitation, sous réserve :
    - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'annexe* ;
    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
  - les abris de jardin* liés à une habitation, sous réserve :
    - d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment.
- les changements de destination vers une ou plusieurs « habitations » ou encore les sous-destinations « autres hébergements touristiques » sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Seul un changement de destination intégral du bâtiment* pourra être autorisé ; conjointement au changement de destination, les extensions*, annexes* et abris de jardin* pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes* existantes (cf alinéas ci-dessus) ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
  - d'être liés à la réalisation des routes et aménagements* routiers annexes ;

- dans le cas de fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel.

- **Dans les sous-secteurs Ah et Ahz,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - les nouvelles constructions*, extensions*, annexes* et changements de destination dédiés à l'habitation ;
  - les abris de jardin* d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUI-H en date du 22 février 2021 ;
  - les résidences démontables et habitations légères à usage d'habitat permanent.
- **Dans le sous-secteur Ae,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - les changements de destination des bâtiments* existants vers la destination « autres activités du secteur primaire, secondaire* ou tertiaire* ».
    Sont interdits les changements de destination des bâtiments* existants vers la destination « commerce et activité de service », excepté les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».
  - les extensions* et annexes* des activités existantes incompatibles avec la vocation agricole du secteur. L'emprise au sol* sera limitée à 50 % de celle des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.
- **Dans le sous-secteur Agv,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - les constructions*, installations* et ouvrages liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage ;
  - l'emprise au sol* des bâtiments* sera limitée à 50m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.
- **Dans le sous-secteur Af,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - les constructions*, installations* et ouvrages liés aux terrains familiaux des gens du voyage ;
  - l'emprise au sol* des bâtiments* sera limitée à 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.
- **Dans le sous-secteur Aep,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural, les constructions*, installations* et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des eaux et des déchets.
- **Dans le sous-secteur Ael,** les éoliennes non domestiques à condition que cela n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic **:**

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

○ Eau potable

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

○ Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations* classées et lorsque les réseaux existent, toute construction* ou installation* doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction* ou installation* nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées. Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

○ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé

dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

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

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

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

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

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> VOIRIE

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

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

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

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

ARTICLE A 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Dans l'ensemble de la zone A :**

Les constructions* nouvelles doivent être implantées avec un recul* d'au moins 3 mètres en tout point par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

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

- **Dans les sous-secteurs Agv et Af :**

Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions* nouvelles doivent être implantées en tout point, soit :

- en limite ;
- avec un recul* d'au moins 3 mètres.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

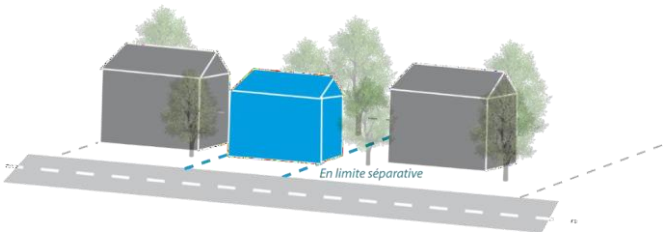
- le long des routes départementales où les constructions* seront implantées à 15 mètres de l'axe au moins de celles-ci.
  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme :
  - aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments* et constructions* d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;
- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- aux ouvrages et installations* techniques indispensables aux constructions* autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (pompe à chaleur, chaufferie, garde-corps, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes* de bâtiments* agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
    - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
    - en recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie.
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives* ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction* par rapport aux voies ouvertes à la circulation ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en recul*.

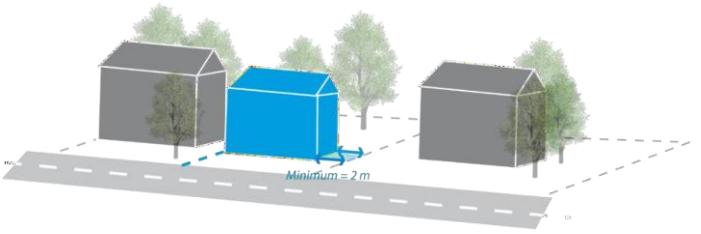
ARTICLE A 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE

- **Dans l'ensemble de la zone A :**
    - **Pour les habitations et les logements de fonction,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :
        - **sur les limites séparatives*** ;



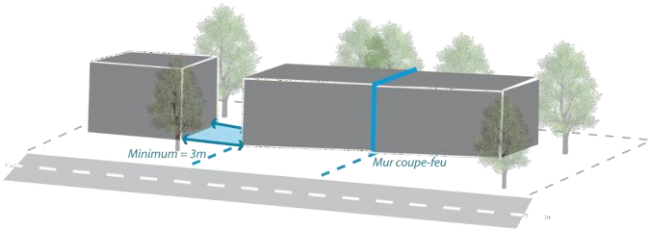
        - **en retrait*,** dans ce cas celui-ci ne doit pas être inférieur à 2 mètres par rapport à la limite séparative*.



    - **Pour les activités dont les activités agricoles,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :
        - en limite séparative*. Pour les nouveaux bâtiments, la partie située en limite sera composée d'un mur coupe-feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les

implantations* en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal* au terrain ;

- en retrait* sur une limite ou sur les limites séparatives*. Dans ce cas, le retrait* ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions*, une implantation* spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

- **Dans les sous-secteurs Agv et Af :**

Les constructions* nouvelles doivent être implantées en tout point en limite ou en retrait* avec un recul* d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait*, sans réduire le recul* existant par rapport aux limites séparatives*.
- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions* autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes* de bâtiments* agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;

- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,50 mètre ;
- le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations* en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal* au terrain ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE A5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

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

- **Dans l'ensemble de la zone A :**

La hauteur* des constructions* agricoles ou forestières n'est pas règlementée. Toutefois, une hauteur* spécifique pourra être demandée afin de maintenir l'harmonie d'ensemble.

La hauteur* maximale des habitations et des logements de fonction est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

Concernant les annexes* et les abris de jardin* des habitations et des logements de fonction, la hauteur* est limitée à :

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

- **Dans le sous-secteur Ae :**

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 10 mètres.

Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

- **Dans les sous-secteurs Agv et Af :**

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 6 mètres.

- **Dans le sous-secteur Ah :**

Le gabarit des constructions* est limité à R+1.

- **Dans le sous-secteur Ael :**

La hauteur* maximale est limitée à 165 mètres.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels la hauteur* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions* autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes* de bâtiments* agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE A6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

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

Les dispositifs d'énergie renouvelable, notamment les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

De mes éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques (etc.) devront être dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

Concernant les logements de fonction*agricole, une étude paysagère démontrant l'effort de minoration de l'impact du projet sur le paysage, du choix de la végétation d'accompagnement et de la préservation au maximum du « capital » paysager pourra être exigée.

> TOITURES

Une bonne intégration avec l'environnement, notamment à la végétation existante sera recherchée. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments* et dans l'environnement.

- **Pour les habitations et les logements de fonction*:**

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales*, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

> FAÇADES

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction,
- avec les constructions* environnantes et le paysage,
- en cas de transformation, d'extension*, de surélévation ou d'annexe* avec la construction principale*.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction*et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment* identifié au plan de zonage, l'aspect patrimonial du bâtiment* devra être respecté :

- matériaux en cohérence en harmonie avec le bâtiment* et son environnement,
- respect des façades et des gabarits, notamment les ouvertures.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés pour ce type de bâtiment, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

> CLÔTURES

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

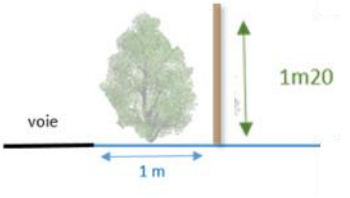
Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

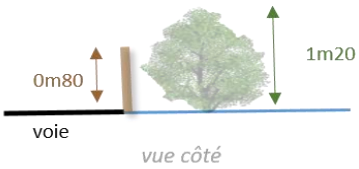
- **Pour les habitations et les logements de fonction* :**
  - **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;



- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.

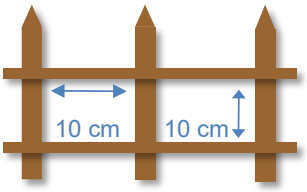


vue côté



vue face

- soit de bois, types rondins ou lisses, disposés de manière ajourés, c'est-à-dire, espacés d'au moins 10 cm, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

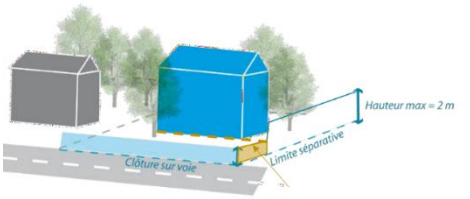


Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

- **En limites séparatives***

La hauteur maximale admise de la clôture* est de 2 mètres.

Toutefois, la hauteur de la clôture* sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :



- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.

En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture* dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les grilles.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

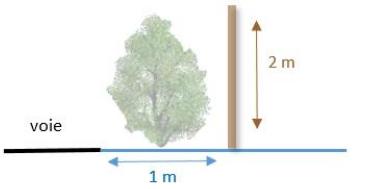
- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

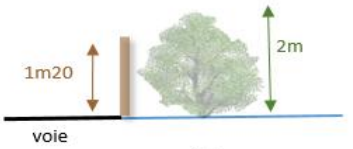
- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : grille, barreaudage, claire-

voie*…) ;

- soit d'une grille soudée de hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;



- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou une grille soudée jusqu'à 2 mètres.



vue côté



vue face

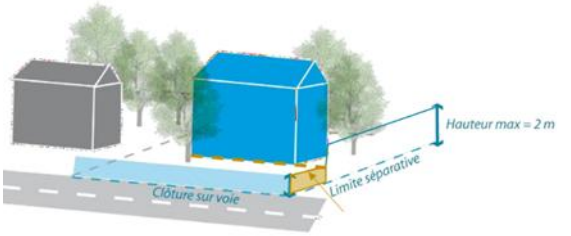
Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

La hauteur de la clôture* sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas **:**

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives*. Toutefois, la clôture* devra être harmonieuse avec les clôtures* avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE A 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

- **Dans l'ensemble de la zone A :**

Les bâtiments* agricoles devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

▪ Pour les habitations et les logements de fonction*:

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

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

▪ Pour les activités, dont les activités agricoles :

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

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

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

- **Dans le sous-secteur Ae :**

L'emprise au sol* des extensions* et des annexes*, des activités existantes non compatibles avec la vocation agricole du secteur, est limitée à 50 % de l'emprise au sol des constructions* existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

- **Dans les sous-secteurs Agv et Af :**

L'emprise au sol* des nouveaux bâtiments* est limitée à 50 m² maximum depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

ARTICLE A 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette*, en dehors des voies et emprises publiques.
Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pour :

- les habitations et logement de fonction* : 2 places de stationnement minimum par logement ;
- les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
    - des besoins des salariés et des visiteurs,
    - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

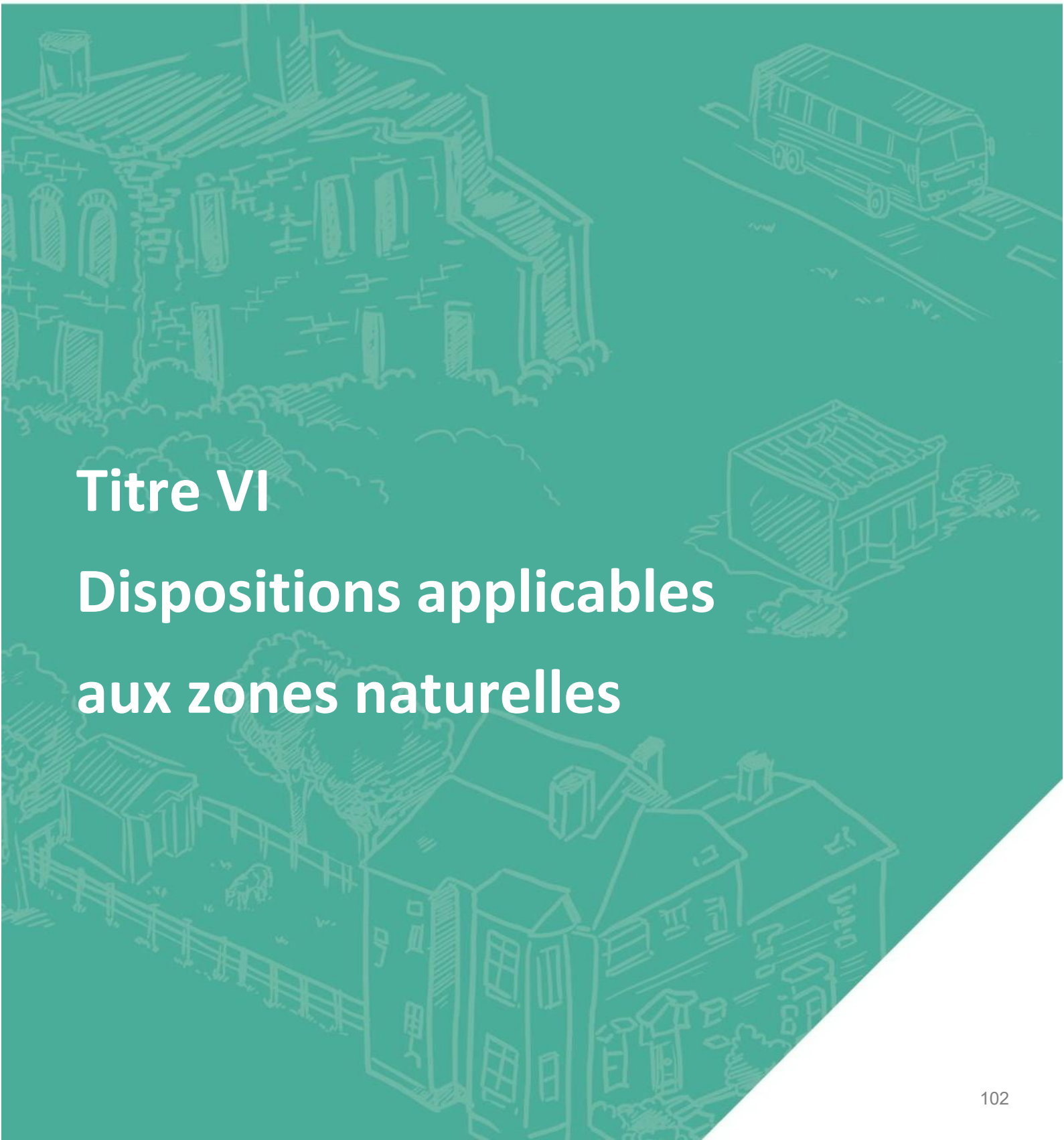
ARTICLE A 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire, liés à une habitation ou un hébergement touristique, sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Communauté de communes
Vie et Boulogne
PLUi-H
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Titre VI
Dispositions applicables aux zones naturelles

Article R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et deleur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

- **La zone naturelle, dite N,** recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées. On distingue les sous-secteurs suivants :

  - **Nc :** secteur d'exploitation du sous-sol (carrière);
  - **Nca :** secteur de stockage (carrière);
  - **Nd :** espace concerné par la pollution du sol pouvant accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables type panneau solaire ou photovoltaïque ;
  - **Nel :** secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;
  - **Ned :** secteur lié aux centres de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne à Grand'Landes ;
  - **Nep :** secteur dédié aux équipements ;
  - **Nepz :** correspond au sous-secteur destiné à accueillir les mêmes activités que le sous-secteur « Nep » et couvert par un site patrimonial remarquable ; Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus les SPR.
  - **Nf :** activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des documents de gestion ;
  - **Nj :** jardins partagés ou familiaux ;
  - **Nl :** espace naturel accueillant des activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto- cross, etc.) ;
  - **Nt :** espace naturel accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine ;
  - **Ntz :** correspond au sous-secteur destiné à accueillir les mêmes activités que le sous-secteur « Nt » et couvert par un site patrimonial remarquable. Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus les SPR ;
  - **Nv :** espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions* et des aménagements* en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaire etc.) ;
  - **Nz :** correspond au secteur naturel couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus les SPR.

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

> AUTORISÉS :

- **Dans l'ensemble du secteur N :**
  - les travaux de ravalement de façade et d'entretien courant des constructions* existantes type réfection de toiture ou encore remplacement des menuiseries, …
  - les travaux affectant les habitations existantes et logement de fonction type modification de façade ou de toiture, …
- **Dans le sous-secteur Nf,** les « exploitations forestières ».
- **Dans le sous-secteur Ned,** les constructions* et installations* liées et nécessaires au stockage de déchets ultimes et à la production d'énergies renouvelables, et les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le sous-secteur Nel,** les éoliennes non domestiques à condition que cela n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

> ADMISES SOUS CONDITIONS :

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - les constructions*, installations*, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs dès lors :
    - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, etc.) ;
    - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - les extensions* limitées, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol* des constructions*, liées à l'activité agricole et forestière depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - concernant les logements de fonction :
    - l'extension* des logements de fonction* et les extensions* de leurs annexes*, sous réserve :
      - d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
      - de ne pas aboutir à la création d'un logement de fonction* supplémentaire ;

- que l'emprise au sol* totale du logement de fonction* ne dépasse pas le seuil de 150 m² maximum.

▪ les annexes* liées à un logement de fonction*, sous réserve :

- d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'annexe* ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

▪ les abris de jardin* liés à un logement de fonction*, sous réserve :

- d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment ;

- concernant les habitations :

▪ la transformation des constructions* existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ayant la destination habitation, pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;

▪ l'extension* des habitations et les extensions* de leurs annexes* sous réserve :

- d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
- de ne pas aboutir à la création d'une habitation supplémentaire.

▪ les annexes* liées à une habitation, sous réserve :

- d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'annexe* ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

▪ les abris de jardin* liés à une habitation, sous réserve :

- d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans

le cas d'une habitation dont l'unique terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment.

- les changements de destination vers une ou plusieurs « habitations » ou les sous-destinations « autres hébergements touristiques » sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Seul un changement de destination intégral du bâtiment* pourra être autorisé ; conjointement au changement de destination, les extensions*, annexes* et abris de jardin* pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes* existantes (cf. alinéas ci-dessus) ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
  - d'être liés à la réalisation des routes et aménagements* routiers annexes ;
  - dans le cas de fouilles archéologiques ;
  - de restauration du milieu naturel.

- **Dans le sous-secteur Nc :**
  - les exploitations de carrières et activités connexes ;
  - les constructions*, installations*, aménagements* et travaux nécessaires à la gestion et commercialisation de stocks liés à la carrière ;
  - les exhaussements et les affouillements de sols sont autorisés à condition d'être liés à la gestion des stocks de la carrière. La hauteur des exhaussements de sol est limitée à 80 mètres NGF ;
- **Dans le sous-secteur Nca :**
  - les exploitations de carrières et activités connexes ;
  - les constructions*, installations*, aménagements* et travaux nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol ;
  - les exhaussements et les affouillements de sols sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de carrière des parcelles. La hauteur des exhaussements de sol est limitée à 80 mètres NGF ;
  - les installations* et constructions* qui sont liées à l'activité de carrière (installation* de traitement, station de transit de produit minéraux, installation* de stockage de déchets inertes …) ;
- **Dans le sous-secteur Nd,** les installations* et ouvrages liés à des dispositifs d'énergies renouvelables de type panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site.
- **Dans les sous-secteurs Nep et Nepz,** les constructions*, installations* et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des eaux et des déchets à la condition de ne

pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural.

- **Dans le sous-secteur Nj :**
  - les abris de jardin*, d'une emprise au sol* maximale de 12 m² par jardin mis à disposition, facilement démontables et dont les matériaux s'intégreront dans l'environnement ;
  - les installations* et ouvrages liés à l'activité de jardins partagés.
- **Dans le sous-secteur Nl,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - les constructions*, installations* et ouvrages liés à une activité de loisirs (ex : centre équestre, accrobranche, motocross…) et de détente en campagne sont autorisées à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site ;

    L'emprise au sol* des nouvelles constructions* est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 250 m² depuis l''approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - les aires de stationnement* ouvertes à condition que le revêtement de ces aires soit perméable*.
- **Dans les sous-secteurs Nt et Ntz,** à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural **:**
  - les constructions* et changements de destination, aménagements*, installations* et ouvrages appartenant à la destination « exploitation agricole », aux sous-destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « restauration » ainsi que les « activités de services » liées aux loisirs tels que les salles de réception ou activités de service liées à du gardiennage/pension pour animaux, et les « équipements d'intérêt collectif et services publics », excepté les « établissements destinés à l'enseignement », sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage du site et sous réserve de respecter l'OAP si existante sur le secteur.

    Hors d'un secteur couvert par une OAP sectorielle, l'emprise au sol* des constructions* nouvelles est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 500 m² depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - les extensions* et annexes* des « établissements destinés à l'enseignement » existants depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

    Hors d'un secteur couvert par une OAP sectorielle, l'emprise au sol* des constructions* nouvelles est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 500 m² depuis l''approbation du PLUi- H du 22 février 2021 ;
  - les aires de stationnement* ouvertes à condition que le revêtement de ces aires soit perméable*, sous réserve de respecter l'OAP sectorielle si existante sur le secteur.

- **Dans le sous-secteur Nv :**

  - les constructions*, installations* et ouvrages liés à une activité de loisirs et de détente en ville (jeux pour enfants, city stade, liaisons douces, etc.) sont autorisés à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du site ;
  - les constructions*, installations* et ouvrages liés aux équipements publics sont autorisés à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du site ;
  - la réalisation d'extensions* ou d'annexes* aux bâtiments* dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent la qualité du site ;
  - les aires de stationnement* à condition que le revêtement de ces aires soit perméable*.

ARTICLE N 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

- **Eau potable**

Toute construction*ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

- **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations* classées et lorsque les réseaux existent, toute construction* ou installation* doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction* ou installation* nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées. Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

- **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

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

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

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

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

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

> VOIRIE

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

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

répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements* dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE N 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

▪ RÈGLE GÉNÉRALE

- **Dans l'ensemble de la zone N :**

Les constructions* nouvelles doivent être implantées avec un recul* d'au moins 3 mètres en tout point par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

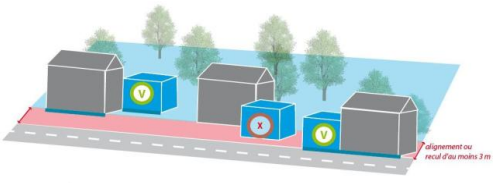
Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement* particulier, l'implantation* des constructions* nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions* pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Dans les sous-secteurs Nl, Nt et Ntz :**

Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions* nouvelles doivent être implantées en tout point, soit :

- en limite ;
- en recul* d'au moins 3 mètres.

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



▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des routes départementales où les constructions* seront implantées à 15 mètres de l'axe au moins de celles-ci.
  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

- aux constructions* ou installations* liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments* et constructions d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;

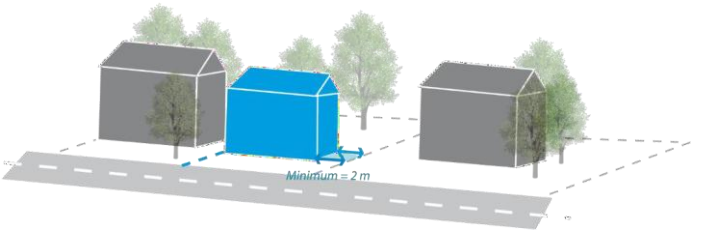
- pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- aux ouvrages et installations* techniques indispensables aux constructions* autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (pompe à chaleur, chaufferie, garde-corps, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes* de bâtiments* agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction* d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
  - ou en recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives* ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction*par rapport aux voies ouvertes à la circulation ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en recul*.

ARTICLE N 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - **Pour les habitations et les logements de fonction*,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point, soit :
    - **sur les limites séparatives*** ;

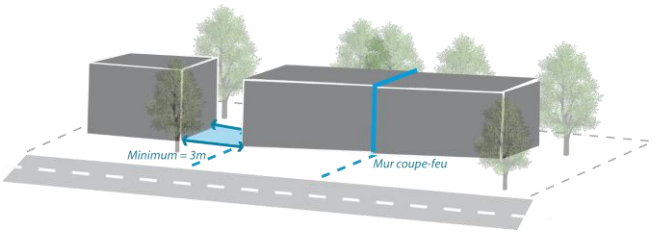
- **en retrait*,** dans ce cas le retrait* par rapport à la limite séparative* ne doit pas être inférieur à 2 mètres.



- **Pour les activités, dont les activités agricoles,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :

  - en limite séparative*. Pour les nouveaux bâtiments, la partie située en limite sera composée d'un mur coupe-feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations* en limites des voies ouvertes à la circulation*, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal* au terrain ;

  - en retrait* sur une limite ou sur les limites séparatives*. Dans ce cas, le retrait* ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions*, une implantation* spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

- **Dans les sous-secteurs Nl, Nt et Ntz :**

  - Les constructions* nouvelles doivent être implantées en tout point en limite ou en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;

- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions* autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes* de bâtiments* agricoles, …). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- en cas d'extension*, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment* existant ou en cas de construction*d'une annexe*, l'implantation* pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment* existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait*, sans réduire le recul* existant par rapport aux limites séparatives* ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,50 mètre ;
- le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations* en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal* au terrain ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE N 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

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

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

    La hauteur* maximale est fixée à 9 mètres.

    Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

  - **Pour les annexes* et les abris de jardin* liées à une habitation et un logement de fonction :**
    - la hauteur* des annexes* est limitée à 4,5 mètres ;
    - la hauteur* des abris de jardin* est limitée à 2,5 mètres.
  - **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

    La hauteur* maximale des constructions* à usage d'activité est fixée à 10 mètres.

    Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

- **Dans les sous-secteurs Nl, Nt et Ntz :**

  La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 10 mètres.

- **Dans les sous-secteurs Nc et Nca :**

  La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 80 mètres NGF.

- **Dans le sous-secteur Nel :**

  La hauteur* maximale est limitée à 165 mètres.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels la hauteur* n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions* autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes* de bâtiments* agricoles, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE N 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

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

Les dispositifs d'énergie renouvelable, notamment les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

De même, les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques (etc.) devront être dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

> TOITURES

Une bonne intégration avec l'environnement, notamment à la végétation existante sera recherchée. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments* et dans l'environnement.

- **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction*;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction*ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

> FAÇADES

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction*;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension*, de surélévation ou d'annexe* à la construction principale*.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction*et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment*identifié au plan de zonage, l'aspect patrimonial du bâtiment* devra être respecté :

- matériaux en harmonie avec le bâtiment* et son environnement ;
- respect des façades et des gabarits, notamment les ouvertures.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés pour ce type de bâtiment, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

> CLÔTURES

REGLE GENERALE

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

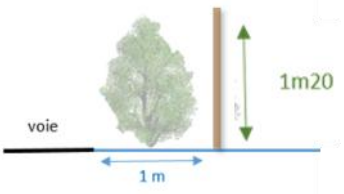
Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

- **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

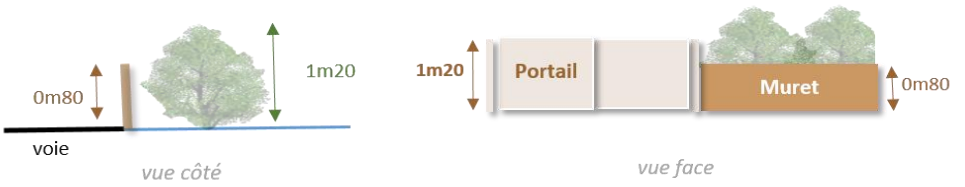
  - **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

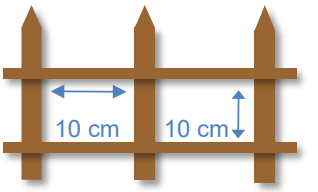
- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;



- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.



- soit de bois, types rondins ou lisses, disposés de manière ajourés, c'est-à-dire, espacés d'au moins 10 cm, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

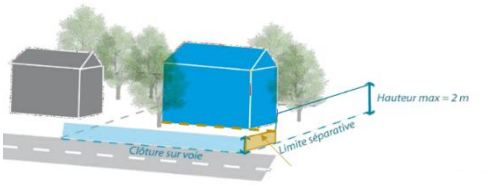


Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

- **En limites séparatives***

La hauteur maximale admise de la clôture* est de 2 mètres. Toutefois, la hauteur sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture* dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;

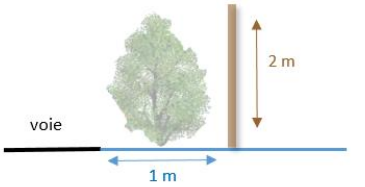
- les murets enduits de chaque côté ;
- les grilles.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;



- soit d'une grille soudée de hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou une grille soudée jusqu'à 2 mètres.



vue côté



vue face

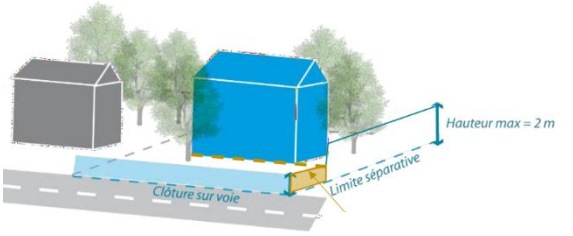
Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

La hauteur sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ;
- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

▪ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives*. Toutefois, la clôture* devra être harmonieuse avec les clôtures* avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE N 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

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

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

- **Dans l'ensemble de la zone N :**

  - **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

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

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

  - **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

A minima, les revêtements des stationnements employés et visiteurs seront perméables* sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant ;

- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

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

- **Dans le sous-secteur Nl :**

L'emprise au sol* des nouvelles constructions* est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans un maximum de 250 m² depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

- **Dans les sous-secteurs Nt et Ntz :**

Hors d'un secteur couvert par une OAP sectorielle, l'emprise au sol* des nouvelles constructions* est limitée à 10% du périmètre du sous-secteur dans un maximum de 500 m² depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021**.**

ARTICLE N 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette* en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- avoir des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pour :

- les habitations et logement de fonction* : 2 places de stationnement minimum par logement ;
- les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

ARTICLE N 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire, liés à une habitation ou un hébergement touristique, sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Annexes

ANNEXE 1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Nature	Commune	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Liaison douce - rue des Vergers/rue de l'Hôtel de Ville	Aizenay	Commune	809,01
2	Equipement voirie - rue des Primevères/rue de la Roche	Aizenay	Commune	570,98
3	Equipements publics	Aizenay	Commune	4486,31
4	Equipement voirie	Aizenay	Commune	3976,14
5	Equipement et espace public	Aizenay	Commune	1442,82
6	Renouvellement urbain	Aizenay	Commune	1307,79
7	Aménagement de la RD6 entre Aizenay et St Gilles Croix de Vie	Aizenay	Conseil Départemental	153760
8	Equipements publics	Apremont	Commune	8094,92
10	Equipement et espace public	Beaufou	Commune	1326,82
11	Liaison douce - Vallon de la Grève	Beaufou	Commune	524,41
9	Liaison douce - Vallon de la Grève	Beaufou	Conseil Départemental	475,55
12	Equipements publics - Place de la Vieille Eglise	Bellevigny	Commune	884,39
13	Equipement et espace public	Bellevigny	Commune	1228,19
14	Liaison douce	Bellevigny	Commune	632,44
15	Equipement voirie - parking cimetière	Falleron	Commune	952,83
16	Accès OAP La Caffinière	Falleron	Commune	233,18
17	Equipement voirie - RD 754/zone des Grandes Barres	Falleron	Commune	1370,46
18	Equipement public - Extension du cimetière	Grand'Landes	Commune	1760,04
19	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	298,53
20	Accès au secteur du Calvaire	Grand'Landes	Commune	644,36
21	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	240,95
22	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	250,83
23	Equipement public - station d'épuration	La Genétouze	Commune	8023,89
24	Equipement voirie - Aménagement carrefour	La Genétouze	Commune	2334,09
25	Aménagement ceinture verte	La Genétouze	Commune	9312,98
26	Aménagement ceinture verte	La Genétouze	Commune	18992,55
27	Equipement voirie - parking	Le Poiré sur Vie	Commune	276,22
28	Liaison douce	Le Poiré sur Vie	Commune	91,26
29	Equipement voirie - aménagement d'un carrefour RD 4 rte des Lucs	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	624,41
30	Liaison piétonne	Le Poiré sur Vie	Commune	637,43
31	Liaison piétonne	Le Poiré sur Vie	Commune	557,41
32	Equipement voirie - aménagement du carrefour RD 2	Le Poiré sur Vie	Commune	640,34
33	Equipement voirie - Aménagement carrefour RD4 - Rue des Châteaux/Rue des Poiriers	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	218,36
34	Liaison piétonne - Beignon-Basset	Le Poiré sur Vie	Commune	2960,37
35	Equipement voirie - aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	627,33
36	Equipement voirie - aménagement carrefour de la Javatière	Les Lucs sur Boulogne	Commune	412,35
37	Espace tampon entre l'entreprise Ovonor et le lotissement du Prieuré	Les Lucs sur Boulogne	Commune	6338,65
38	Mixité sociale (logements adaptés foyer soleil)	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1014,79
39	Liaison douce - centre bourg/domaine du Prieuré	Les Lucs sur Boulogne	Commune	106,2
40	Equipement public	Les Lucs sur Boulogne	Commune	2025,02
41	Equipement voirie - aménagement carrefour sur la RD 937/Alexandrie	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1398,56
42	Equipement voirie - future liaison RD937 - RD39	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1551,82
43	Liaison douce - équipements publics	Les Lucs sur Boulogne	Commune	111,57
44	Equipement public - extension du cimetière	Les Lucs sur Boulogne	Commune	654,69
45	Liaison douce	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1299,92
46	Liaison douce - ceinture verte	Les Lucs sur Boulogne	Commune	799,76
47	Equipement public - station d'épuration - extension	Maché	Commune	5952,37
48	Liaison douce	Palluau	Commune	306,59
49	Equipement voirie - accès OAP Rue de la Croix Sorin-de Tassigny	Palluau	Commune	793,4

50	Liaison douce - Chemin des Fontaines	Palluau	Commune	1370,97
51	Liaison douce - Rigolly/Pré Chabot	Palluau	Commune	1010,1
52	Equipement voirie	Palluau	Commune	955,12
53	Equipement voirie - parking	Palluau	Commune	428,24
54	Aménagement des bords de la Boulogne	St Denis la Chevasse	Commune	11908,89
55	Equipement voirie - accès secteur sports	St Denis la Chevasse	Commune	361,52
56	Equipement voirie - accès la Tulevrière	St Etienne du Bois	Commune	570,04
57	Equipement public - extension lagune de la Poissonnière	St Etienne du Bois	Commune	11124,06
58	Equipement public - extension	St Etienne du Bois	Commune	2586,42
59	Liaison douce - rue des Châtaigners/lotissement "Le Grand Patis de la Nation"	St Paul Mont Penit	Commune	852,15

ANNEXE 2 – CHARTE SUR LE LOGEMENT DE FONCTION EN ZONE AGRICOLE

> Logement de fonction* en zone A : c'est quoi ?

La création d'un logement de fonction*, considéré comme lié et nécessaire à l'activité agricole, peut être autorisée, mais cette possibilité de construction*demeure une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole (art. L111-4 du code de l'urbanisme).

Le logement de l'exploitant, dès lors qu'il répond à des exigences de présence permanente et rapprochée pour l'exercice de l'activité agricole, est considéré comme nécessaire.

C'est à l'exploitant d'apporter les éléments justifiant la nécessité d'un logement de fonction* pour le bon fonctionnement et la surveillance de son exploitation.

> Préconisations et outils à disposition : comment justifier de la nécessité d'un logement de fonction* ?

La construction*d'un logement de fonction* se justifie par :

- **Le statut de chef d'exploitation à titre principal (au moins 50 % du revenu d'origine agricole) du demandeur.**

Le statut de chef d'exploitation est examiné au regard des situations juridique (activités relevant du code rural), sociale (couverture sociale) et fiscale (équilibre entre activités de production et activités accessoires).

Le parcours à l'installation* du demandeur doit être achevé.

- **Une activité agricole déjà existante et pérenne sur le site.**

Les installations* de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement. En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction*de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments* d'exploitation.

- **L'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée.**

L'exploitant ne doit pas s'être rendu lui-même responsable de l'absence du logement de fonction* (par vente ou location du logement existant sur l'exploitation).

La reprise d'un logement existant sur le site est à privilégier, sauf si sa vétusté est telle que des travaux de restauration ne sont pas raisonnablement envisageables.

- **Le principe de base est celui d'un seul logement par exploitation individuelle.**

Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction*supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent (notamment lorsqu'il y a plusieurs ateliers d'élevage, aux contraintes différentes, sur le même site).

- **La nécessité d'une présence permanente et rapprochée.**

Un logement de fonction* se justifie par des activités agricoles qui exigent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance et soin des animaux, suivi et protection des cultures du fait d'un risque économique, ou sanitaire, travaux de nuits et le week-end répétés, vente directe, accueil à la ferme, …).

- **La localisation du projet au plus près de l'activité.**

Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation* la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée. Le nouveau logement sera situé dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments* constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.