



COMMUNE DE FOUSSAIS-PAYRÉ (VENDÉE)



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE V - RÈGLEMENT



Octobre 2014

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	30.06.2009	11.12.2012	14.10.2013
Modification simplifiée n°1			21.10.2014

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 3

Règlement applicable aux secteurs U

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 26

Règlement applicable aux secteurs AU

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 41

Règlement applicable aux secteurs N

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 70

Règlement applicable aux secteurs A

RÈGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
ouvertes à la circulation générale
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol

- Article 14 Coefficient d’occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines 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.

A Foussais-Payré, la zone urbaine est divisée en quatre secteurs :

- **Le secteur Ua** (Urbain dense) à vocation d'accueil de l'habitat, des équipements et des activités économiques compatibles avec l'habitat
- **Le secteur Ub** (Urbain peu dense) à vocation d'accueil de l'habitat, des équipements et des activités économiques compatibles avec l'habitat
- **Le secteur Ue** (Urbain Economique) à vocation d'accueil des entreprises ainsi que de certains équipements publics (services de secours...)
- **Le secteur Us** (Urbain Services) à vocation d'accueil des équipements publics

Règlement – Secteur Ua

Espace urbain mixte et modérément dense, à vocation d'accueil d'habitat ainsi que d'équipements, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.

En raison de l'intérêt architectural majeur, le règlement de la Zone de Protection Architecturale, Urbain et Paysager vient compléter les dispositions du présent règlement

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

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.
- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les annexes et les garages, sur terrain nu et non construit.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtellerie - restauration

sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et de commerces, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique. et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition d'être directement liées aux besoins d'habitat ou d'activité engendrés par une construction existante ou à créer.
- Les garages, sous condition d'être localisés à moins de 10 mètres du bâti existant.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction après sinistre, datant de moins de deux ans, des bâtiments existants dans les mêmes volumes, avec maintien des hauteurs existantes, sauf dispositions spécifiques définies dans l'article 10.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ua 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale

- Si la construction est implantée avec accès direct sur une rue, celle-ci doit être implantée à l'alignement du bâti existant.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies privées et impasses est libre.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.
- Une emprise minimale pourra être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer les continuités du bâti souhaitables, notamment dans le cas de constructions de dent creuse.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur la rue sera découpée en éléments de 30 mètres de longueur, au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute constructions nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres. Pour s'adapter aux constructions mitoyennes, une tolérance de 1,2 mètres à l'égout pourra être acceptée.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Les toitures comporteront deux versants de pente égale, comprise entre 28% et 33%. Cependant les toitures à une pente pourront être acceptées pour les annexes de faibles dimensions.
- Les toitures devront être réalisées en tuile canal de terre cuite, dite « tige de botte », de ton mêlé de façon irrégulière et de teinte se rapprochant le plus possible de celles de Foussais-Payré. Les couleurs de couverture uniformément rouge ou brune sont interdites.
- L'emploi de l'ardoise naturelle est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Pour les clôtures maçonnées, les matériaux utilisés et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Pour les clôtures grillagées, le montage devra être réalisé :
 - avec des poteaux bois en arrière de l'espace public
 - avec un grillage rigide de couleur verte et de 1,5 mètres de hauteur maximum sur l'avant de l'espace public
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ua 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement extérieur d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ua 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ub

Espace urbain mixte et peu dense, à vocation d'accueil d'habitat ainsi que d'équipements, de services et d'activités compatibles avec l'habitat

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

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.
- Les constructions à destination d'agriculture.
- Les constructions à destination d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

☞ De façon générale, toute occupation et utilisation du sol susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination :
 - d'équipements collectifs ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hôtel,

sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique.

- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages , à la salubrité et à la sécurité publique. et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.

- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

• Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

• Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ub 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement de la voie
- à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
- à une distance minimum de 3 mètres de la voie

- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions doivent être situées à une distance minimum de trois mètres.
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux imitant la tuile de teinte terre cuite. L'implantation des panneaux solaires est libre.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ub 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement extérieur d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ub 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ue

*Espace urbain à vocation d'accueil des activités économiques,
Majoritairement non compatibles avec l'habitat*

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

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination d'activités économiques, de bureaux, de services, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les équipements publics sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement de la collectivité (centre de secours et de lutte contre l'incendie...)
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ue 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ue 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- L'implantation des panneaux solaires est libre.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ue 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ue 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Us

*Espace urbain à vocation d'accueil des équipements et des services,
majoritairement non compatibles avec l'habitat*

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

Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Us 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination d'équipements publics et de services sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Us 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Us 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Us 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Us 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.

Article Us 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article Us 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Us 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Us 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Us 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- L'implantation des panneaux solaires est libre.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Us 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Us 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 – Coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme
Décret du 29 février 2012 – Article 22

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A Foussais-Payré, la **zone AU** est divisée en trois secteurs :

- **le secteur 1AUH** (A Urbaniser à court terme pour l'Habitat) à vocation d'accueil des logements, implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **le secteur 2AUH** (A Urbaniser à long terme pour l'Habitat) à vocation d'accueil des logements, implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **le secteur 1AUe** (A Urbaniser à court terme pour l'Economie) à vocation d'accueil des entreprises, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Règlement – Secteur 1AUh

*Espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil des logements,
implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

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

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article 1AUh 2 - Occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les opérations d'ensemble à destination d'habitation sous condition de respecter l'orientation d'aménagement applicable sur le site.
- Les constructions à destination de services, de commerce ou d'artisanat sous condition d'être compatibles avec l'habitat et réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les annexes des constructions réalisées.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être liés aux opérations d'urbanisme autorisées notamment par la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou par la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article 1AUh 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article 1AUh 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article 1AUh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article 1AUh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble.

- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article 1AUh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux imitant la tuile de teinte terre cuite. L'implantation des panneaux solaires est libre.
- L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi de matériaux imitant les couvertures traditionnelles est autorisé pour les annexes.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article 1AUh 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article 1AUh 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface

représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur 2AUh

*Espace A Urbaniser à long terme, à vocation d'accueil des logements,
implantés dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

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

Article 2AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article 2AUh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition d'être nécessaire à l'aménagement préalable du site ou nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Les équipements publics sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement de la collectivité (centre de secours et de lutte contre l'incendie...)
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 3 – Accès et voirie

SANS OBJET

Article 2AUh 4 – Desserte par les réseaux

SANS OBJET

Article 2AUh 5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

Article 2auh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AUh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AUh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article 2AUh 9 - Emprise au sol des constructions

SANS OBJET

Article 2AUh 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article 2AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite.
- L'emploi de matériaux contemporains est autorisé pour les toits plats.

Article 2AUh 12 – Stationnement des véhicules

SANS OBJET

Article 2AUh13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur 1AUe

Espace A Urbaniser à court terme, à vocation d'accueil des entreprises, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les opérations d'ensemble à destination d'activités économiques, de bureaux et de services, de commerce, d'artisanat ou à destination d'entrepôt sous condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement.
- Les équipements publics sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement de la collectivité (centre de secours et de lutte contre l'incendie...)
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Article 1AUe 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article 1AUe 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins cinq mètres des emprises publiques.
- Des implantations différentes sont possibles dans le cadre des règles établies par le plan de composition de l'opération d'ensemble.

Article 1AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de cinq mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont possibles dans le cadre des règles établies par le plan de composition de l'opération d'ensemble.

Article 1AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être végétales et/ou grillagées.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article 1AUe 12 – Stationnement des véhicules

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article 1AUe 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 14 – Coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme - Décret du 29 février 2012

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 :

- a) 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 ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

A Foussais-Payré, la **zone N** est divisée en sept secteurs :

- **Le secteur N** (Naturel) à vocation de préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.
- **Le secteur Ni** (Naturel Inondable) à vocation de préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, avec risque d'inondation.
- **Le secteur Nh** (Naturel Habitat) à vocation d'évolution du bâti existant sur les lieux-dits
- **Le secteur Nhi** (Naturel Habitat Inondable) à vocation d'évolution du bâti existant sur les lieux-dits, avec risque d'inondation.
- **Le secteur NL** (Naturel Loisirs) à vocation d'accueil des aménagements et des petits équipements légers destinés aux loisirs.
- **Le secteur Noe** (Naturel Ouvrages Environnement) à vocation d'accueil des Ouvrages de protection de l'Environnement (assainissement des eaux usées et traitement des déchets)
- **Le secteur Npv** (Naturel PhotoVoltaire) à vocation d'accueil des équipements de production d'énergie solaire.

Règlement – Secteur N

*Espace inconstructible à vocation de préservation
de la biodiversité et de la ressource en eau.*

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques, notamment le remblaiement et l'affouillement.

Article N2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'entretien ou à la mise aux normes des plans d'eau existants.
- Les aménagements et constructions sous condition d'être liées et nécessaires à l'activité sylvicole et d'être localisés

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

SANS OBJET

Article N4 – Desserte par les réseaux

SANS OBJET

Article N5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article N9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article N10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article N12 – Stationnement des véhicules

SANS OBJET

Article N13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ni

*Espace inconstructible à vocation de préservation
de la biodiversité et de la ressource en eau et soumis au risque
d'inondation par débordement de cours d'eau.*

*Le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques
vient préciser les dispositions du présent règlement.*

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

Article Ni 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques, notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage.

Article Ni 2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ni 3 – Accès et voirie

SANS OBJET

Article Ni 4 – Desserte par les réseaux

SANS OBJET

Article Ni 5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

Article Ni 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ni 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ni 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Ni 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Ni 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, pylônes et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article Ni 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article Ni 12 – Stationnement des véhicules

SANS OBJET

Article Ni 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ni 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nh

*Lieux-dits habités de la commune où le bâti en place
peut être aménagé (extensions, réhabilitation...)*

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

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les constructions à destination d'artisanat sous condition d'être compatible avec l'habitat et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Nh 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Nh 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Nh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Nh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Nh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Nh 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux imitant la tuile de teinte terre cuite. L'implantation des panneaux solaires est libre.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Nh 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement extérieur d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Nh 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Nhi

Lieux-dits habités de la commune où le bâti en place peut être aménagé (extensions, réhabilitation...) sous condition de prise en compte du risque d'inondation.

Le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques vient préciser les dispositions du présent règlement.

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

Article Nhi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Nhi 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les extensions et aménagements des constructions existantes sous condition de ne pas créer plus de 20 m² de surface de plancher.
- La surélévation des bâtiments d'habitation sous condition que cette surélévation ne puisse avoir pour effet de créer de nouveaux logements.
- La surélévation des bâtiments d'activités sous condition de s'accompagner de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès.
- Le changement de destination, des bâtiments existants, motivé par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
 - dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence et accessible par l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.
- Les constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.

- L'aménagement dans le volume des constructions existantes sous condition :
 - de ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet aggravant sur la population et les biens exposés au risque.
 - de ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable,
 - de la mise hors d'atteinte des eaux, des équipements sensibles à l'eau, des produits solubles dangereux et de la protection des installations électriques.
 - de ne pas être reconstruite si la construction a été détruite par l'action des eaux.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable.
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nhi 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Nhi 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Nhi 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Nhi 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes a la circulation générale

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Nhi 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les extension peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Nhi 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Nhi 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Nhi 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Nhi 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.

- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.

- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux imitant la tuile de teinte terre cuite. L'implantation des panneaux solaires est libre.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

• *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.

- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Nhi 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement extérieur d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Nhi 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Nhi 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur NL

*Espace naturel à vocation d'accueil des équipements légers
dédiés aux loisirs de plein air*

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

Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article NL 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination de loisirs ou à destination d'équipements collectifs, sous condition de ne pas être destinées à l'hébergement et sous condition de ne pas remettre en cause la qualité paysagère des sites.
- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article N° 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

Article NL 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article NL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des emprises publiques.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article NL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions légères à destination de loisirs doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article NL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article NL 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article NL 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article NL 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article NL 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination de loisirs ou d'équipements collectifs doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ces activités sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article NL 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article NL 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Noe

*Espace naturel à vocation d'accueil des ouvrages
de protection de l'environnement*

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

Article Noe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Noe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et aménagements à destination d'équipements collectifs et à vocation de protection de l'environnement (ouvrages d'assainissement, sites de gestion des déchets...) sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Noe 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Article Noe 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

SANS OBJET

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

Article Noe 5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

Article Noe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.

Article Noe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions sont édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article Noe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Noe 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Noe 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Noe 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article Noe 12 – Stationnement des véhicules

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans le secteur et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article Noe 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent engazonnés et/ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Noe 14 – Coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Npv

*Espace naturel à vocation d'accueil des ouvrages
de production d'énergie d'origine solaire*

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

Article Npv 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Npv 2 – Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.
- Les constructions et aménagements nécessaires à la production d'énergie d'origine solaire, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Npv 3 – Accès et voirie

SANS OBJET

Article Npv 4 – Desserte par les réseaux

SANS OBJET

Article Npv 5 – Caractéristiques des terrains

SANS OBJET

Article Npv 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- Les constructions nécessaires à la production d'énergie solaire doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article Npv 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- Les constructions nécessaires à la production d'énergie solaire doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article Npv 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Npv9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Npv 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article Npv 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Des dérogations pourront être accordées pour les constructions techniques nécessaires à la production d'énergie solaire.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Article Npv 12 – Stationnement des véhicules

SANS OBJET

Article Npv 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Npv 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme Décret du 29 février 2012 – Article 23

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

A Foussais-Payré, la zone A est composée de deux secteurs :

- **le secteur A** (Agricole) à vocation d'accueil des constructions liées à l'exploitation agricole et forestière ou nécessaire aux services collectifs et d'intérêt général.
- **le secteur Ah** (Agricole Habitat) à vocation de lieux-dits, où le bâti existant peut évoluer.

Règlement – Secteur A

*Espace dédié à l'accueil des constructions et installations nécessaires
aux services publics ou d'intérêt collectif*

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Sur les zones humides identifiées au plan de zonage, toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou à altérer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques desdites zones humides, sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article A 2 – Types d'Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à destination d'agriculture, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous condition qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée.
- Les constructions à destination d'habitation sous condition d'être directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à 50 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- La création d'activités agritouristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants liées et nécessaires à une exploitation agricole permanente, principale et existante. L'agritourisme ne pourra se faire que dans du bâti de caractère et en aucun cas par changement de destination de hangars ou de bâtiments d'élevage sans valeur architecturale.
- La pratique du camping à la ferme sous condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre, sous condition du maintien de sa destination initiale et sous condition de ne pas dépasser la Surface de plancher initiale.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

• Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

• Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

SANS OBJET

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des voies existantes.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions à destination d'agriculture doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 9 mètres des limites séparatives.
- Les constructions à destination d'habitation doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article A 10 - Hauteur des constructions

• Principe général :

- La hauteur des constructions agricoles et résidentielles est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole (silos, réservoirs, cheminées...) ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, éoliennes...) ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• Principe d'application :

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 12 mètres.
- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %, sauf en cas de contrainte technique.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite.

- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.
- L'emploi de matériaux contemporains est autorisé pour les bâtiments agricoles, sous condition que la teinte utilisée permette l'intégration du projet dans l'environnement.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article A 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations, protection des Espaces Boisés Classés

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ah

*Lieux-dits habités de la commune où le bâti en place
peut être aménagé (extensions, réhabilitation...)*

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

Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout aménagement et occupation du sol autre que ceux définis à l'article 2.
- Toutes constructions, aménagements ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer les zones humides identifiées dans les documents graphiques (notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage) sauf lorsque la nécessité du projet est démontrée et que des mesures compensatoires sont présentées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Article Ah 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La restauration, la rénovation et les extensions des constructions existantes sous condition que les extensions réalisées soient inférieures à 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre sous condition que la nouvelle construction ait une surface de plancher identique à la construction détruite.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Les constructions à destination d'artisanat sous condition d'être compatible avec l'habitat et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat, d'activité économique ou de tourisme sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des sites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours ainsi que le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent un risque pour la circulation.

Article Ah 4 – Desserte par les réseaux

- *Desserte par le réseau d'eau potable*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- *Desserte par les réseaux d'assainissement*

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées épurées après sondages ponctuels.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est susceptible d'être réalisé.

- *Desserte par les réseaux d'eaux pluviales*

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions seront définies en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments.

- *Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone*

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

Article Ah 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

Article Ah 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes
 - à une distance minimum de 3 mètres de la voie
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ah 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives
- L'implantation des annexes, des piscines et des abris de jardin est libre.

Article Ah 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

Article Ah 9 - Emprise au sol des constructions

- En zone d'aléa modéré de retrait et de gonflement des argiles, cartographiée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions constructives devront être prises pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, ...) afin de limiter le risque de désordres aux bâtiments.

Article Ah 10 - Hauteur des constructions

- *Principe général :*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques cheminées, et autres superstructures exclus.
- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Principe d'application :*

- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

Article Ah 11 - Aspect extérieur des constructions

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- *Constructions, extensions et annexes*

- Les constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.
- Les toitures seront couvertes de tuiles de teinte terre cuite ou de matériaux imitant la tuile de teinte terre cuite. L'implantation des panneaux solaires est libre.
- L'emploi de l'ardoise est autorisé en restauration et rénovation pour les bâtiments déjà couverts en ardoise.

- L'emploi de matériaux contemporains ou de végétaux est autorisé sous condition de s'inscrire dans un projet architectural de qualité.
- L'emploi du shingle ou du bois lasuré foncé est autorisé pour les abris de jardin.

- *Clôtures*

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.

Article Ah 12 – Stationnement des véhicules

- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement extérieur d'un véhicule sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

Article Ah 13 – Réglementation des espaces libres et des plantations **Protection des Espaces Boisés Classés**

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les haies et plantations seront composées d'essences végétales mélangées et sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 14 – coefficient d'occupation du sol

SANS OBJET

ANNEXES

Cartographie du risque de retrait et de gonflement des argiles

Liste des essences végétales préconisées pour les haies et les plantations

Localisation du risque de retrait et gonflement des argiles



