

Commune de Le Langon



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du : 15 décembre 2022

Pour *la Commune*

Le Maire

Sommaire

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	5
LEXIQUE.....	7
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	17
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU.....	17
II. AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	17
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	19
IV. ADAPTATIONS MINEURES	20
V. DEROGATIONS (ISOLATION PAR L'EXTERIEUR)	20
VI. RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE.....	20
VII. SECTEURS SOUMIS A RISQUE D'INONDATION	21
VIII. CLASSEMENT ACOUSTIQUE DE LA RD949.....	21
TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS IDENTIFIES GRAPHIQUEMENT	22
I. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	22
II. PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DE LEURS FONCTIONNALITES.....	22
III. ARCHEOLOGIE.....	22
IV. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	25
V. EMPLACEMENTS RESERVES	25
TITRE 3 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU REGLEMENT ECRIT	26
I. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLE 1)	27
II. USAGES ET AFFECTATIONS (ARTICLE 2).....	27
III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 4)	28
IV. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ARTICLE 5)	30
V. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 6)	31
VI. STATIONNEMENT (ARTICLE 7)	31
VII. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLE 8)	31
VIII. DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 9)	32
TITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U, UE	34
I. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	35
II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	37
III. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
TITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU, 1AUE, 2AU	42
II. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	43
III. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	43
IV. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	44
TITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, AEN, AN	45

I.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	46
II.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	49
III.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	50
TITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NCAN, NLN, NN, NSEN.....		51
I.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	52
II.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	56
III.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58

Mode d'emploi du règlement

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.



Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

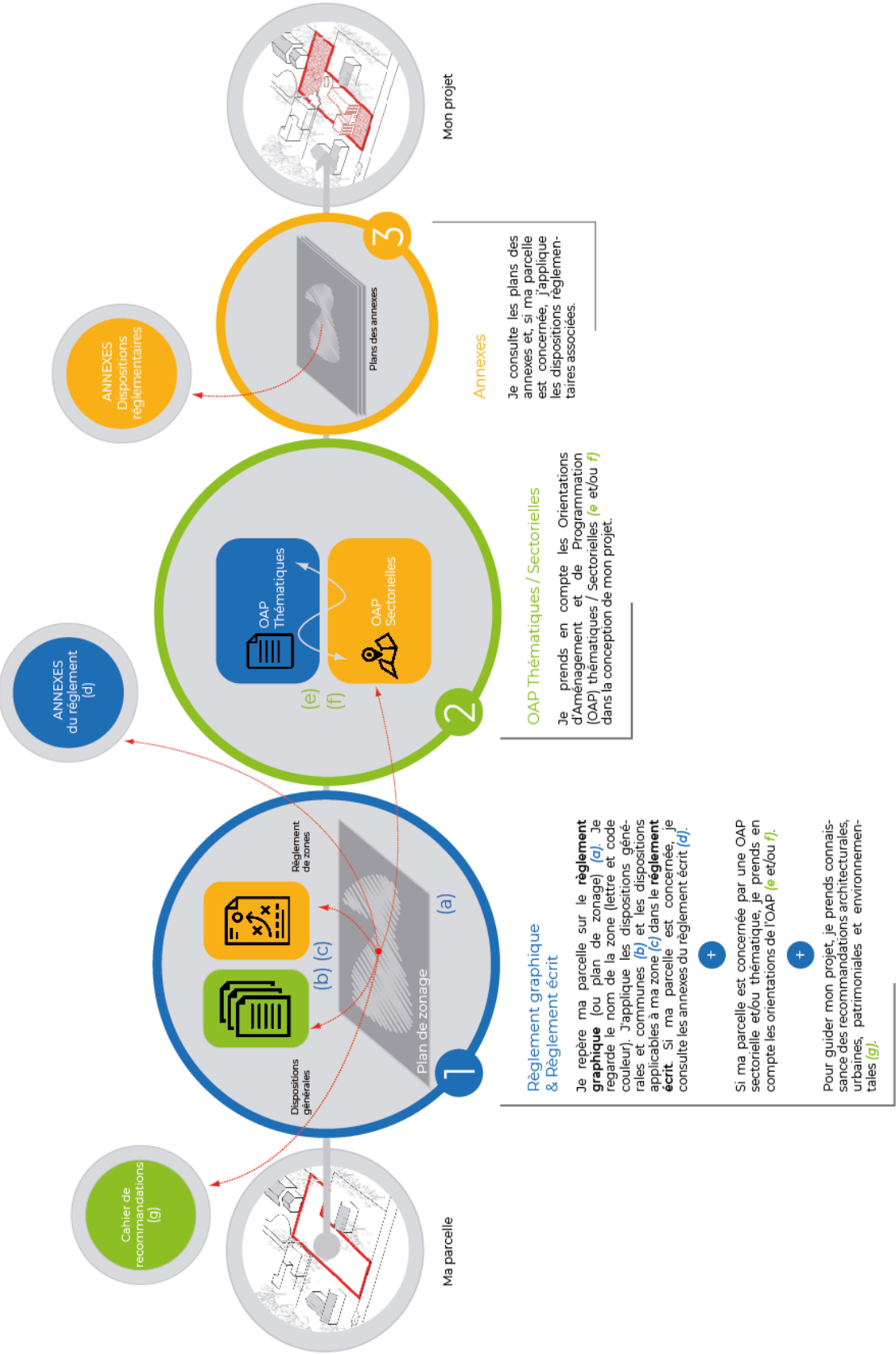
Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique, figurant au chapitre suivant du présent règlement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tout travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Annexes, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (document écrit et graphique),
- Les informations et obligations diverses,
- Les annexes sanitaires.

Schéma du mode d'emploi du règlement :



Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

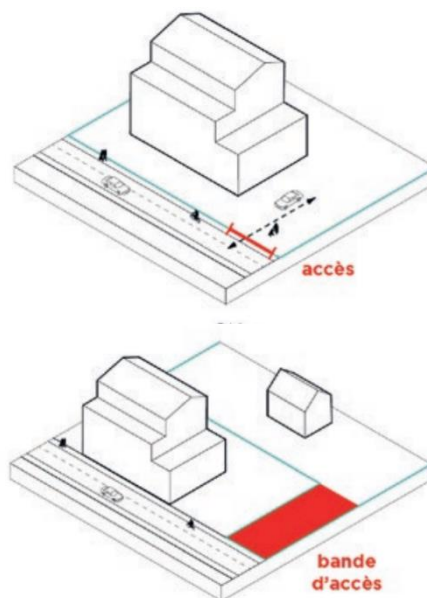
Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré bleu. En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

1. Accès

L'**accès** est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



2. Activité agricole

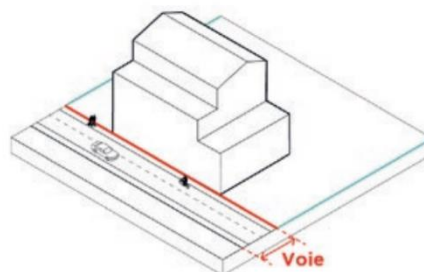
Sont réputées **agricoles** toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. (*Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime*).

3. Affouillement et exhaussement du sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

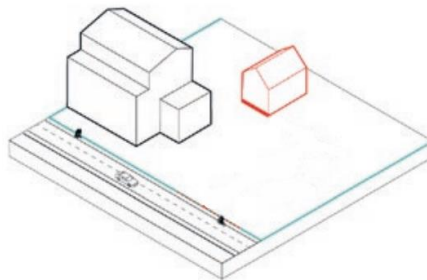
4. Alignement

L'**alignement** ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.



5. Annexe

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. La distance d'implantation des annexes est donc fixée aux dispositions communes à toutes les zones, au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

6. Bâtiment

Un **bâtiment** est une construction couverte et close.



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

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

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

7. Construction

Une **construction** est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.



Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la

définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

8. Construction contiguë

Des constructions sont **contiguës** lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

9. Construction existante

Une **construction** est considérée comme **existante** si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

10. Cours d'eau

Constitue un **cours d'eau** un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

11. Destinations et sous-destinations

L'Arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Destination	Sous-destination	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou

Destination	Sous-destination	Définition
		foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est -à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
	Autres hébergements touristiques	Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - Les résidences de tourisme, - Les villages résidentiels de tourisme, - Les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des pars résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou

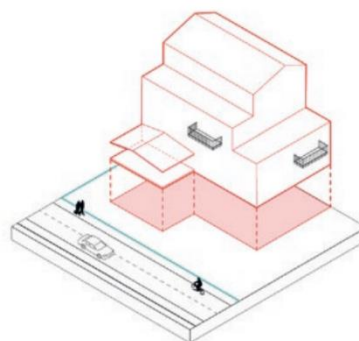
Destination	Sous-destination	Définition
	administrations publiques ou et assimilés	industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

12. Démolition

Travaux consistant à **détruire** ou **déconstruire** volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

13. Emprise au sol

L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les modénatures, ornements ou moulures sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



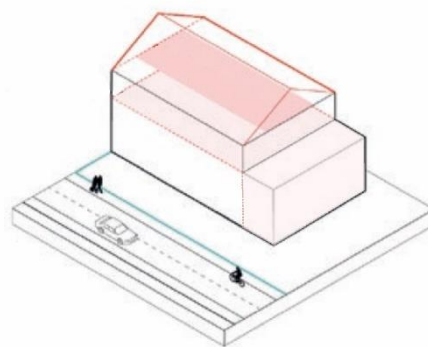
*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

14. Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions.

15. Extension

L'**extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

16. Façade

Les **façades** d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

17. Gabarit

Le **gabarit** désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité

18. Hauteur

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



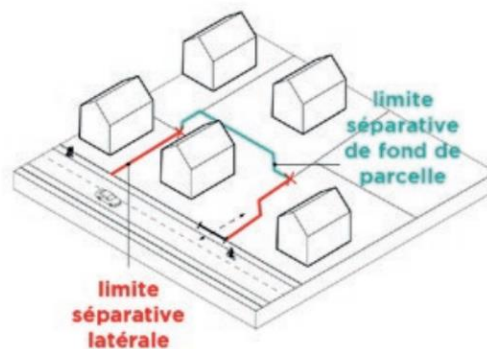
La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

19. Limites séparatives

Les **limites séparatives** correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

20. Local accessoire

Le **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du

gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

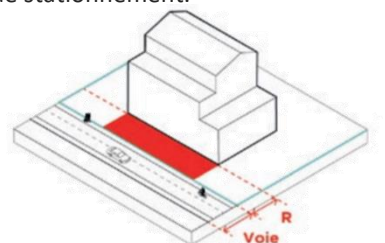
21. Mutualisation ou foisonnement du stationnement

La **mutualisation** du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement** du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

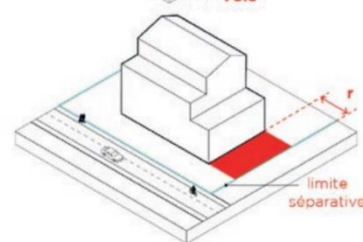
22. Recul

Le **recul** est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



23. Retrait

Le **retrait** est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



24. Terrain d'assiette du projet

Le **terrain d'assiette du projet** est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

25. Unité foncière

Une **unité foncière** est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

26. Voies ou emprises publiques

La **voie publique** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'**emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

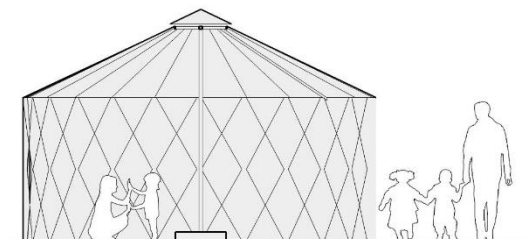


Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

27. Yourte

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.



Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- dans les terrains de camping régulièrement créés.

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation ;
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).

28. Zone humide

Les **zones humides** sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (*Article L211.1 du Code de l'environnement*).

Titre 1 : Dispositions générales

I. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Le Langon (85)**.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.
- 11 - les carrières.

II. Autres réglementations relatives à l'occupation des sols

A. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles et forestières.

A. Les Zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

B. Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel 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 implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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 implanter 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.

C. Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

D. Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

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

IV. Adaptations mineures

L'article L152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. Dérogations (isolation par l'extérieur)

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées.

Dans le cas d'une construction existante, et notamment les constructions s'intégrant dans un espace urbain constitué, l'isolation thermique ne doit pas altérer la composition de la façade (masquage des modénatures, altération de l'alignement de la façade).

VI. Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ... ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel ;
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en AVAP. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique ;
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

VII. Secteurs soumis à risque d'inondation

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation du **Marais poitevin**, concernées par l'atlas des zones inondables (AZI) « Sèvre Niortaise et Marais Poitevin » les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les personnes et les biens contre le risque d'inondation.

VIII. Classement acoustique de la RD949

La commune du Langon est concernée par l'application de l'arrête préfectoral N° 01.DDE 221 du 19 mars 2001 (cf. pièce 5C du présent dossier) relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectes par le bruit compte tenu du passage sur son territoire de la route départementale n° 949.

Ainsi, à l'intérieur d'une bande de 100 mètres de large comptés à partir du bord extérieur de la chaussée des prescriptions d'isolation acoustique particulières s'imposeraient aux constructions qui pourraient y être réalisées.

Titre 2 : Dispositions générales relatives aux éléments identifiés graphiquement

I. Éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 du code de l'urbanisme précise que le règlement du plan local d'urbanisme "peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Ainsi, les haies et les arbres isolés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à déclaration préalable. Toute haie ou arbre abattu(e) doit être remplacé(e) par une haie ou un arbre d'essence similaire. Les accès et voies nouvelles sont admis en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

II. Protection des zones humides et de leurs fonctionnalités

Dans le cadre de l'élaboration du **SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin**, la commune de Le Langon a réalisé un inventaire de ses zones humides, qui a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE le 5 février 2014.

La limite nord de la zone humide du Marais poitevin ainsi que les zones humides complémentaires sont représentées sur le zonage du PLU.

Dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les fosses nécessaires à l'activité agricole à compter du seuil du permis de construire.
- Les affouillements et exhaussements de sol à compter du seuil de la déclaration préalable sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée mais aussi lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations

III. Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

L'archéologie préventive est régie par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 1er août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

- Sur tout le territoire régional, doivent être transmis à la DRAC :
 - Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 - Les permis d'aménager d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 - Les dossiers d'étude d'impact ;
 - Les travaux soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région :
 - Les déclarations d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
 - Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
 - Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
 - Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation portant sur une surface supérieure à 10 000 m² et d'une profondeur supérieure à 0,50 m ;
 - Les dossiers de travaux sur immeubles classés au titre de monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.
- Dans les zones de présomption de prescription archéologique, doivent être transmis à la DRAC :
 - Les dossiers d'urbanisme relevant d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) ;
 - Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones à fort potentiel archéologique dont les périmètres sont définis par la DRAC à partir des données de la carte archéologique. Une surface est associée à chaque ZPPA (20, 100, 1 000, 3 000 ou 10 000 m²). Cette surface correspond au seuil d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit être transmis à la DRAC. La surface prise en compte est la surface du terrain aménagé.

- Outre les dossiers énumérés ci-dessus, la DRAC peut être destinataire de tout dossier d'aménagement au cas par cas :

Si la DRAC estime qu'un projet soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, ou d'une superficie inférieure à trois hectares pour les permis d'aménager et les ZAC échappant à la transmission automatique, est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, elle peut demander au maire ou à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier correspondant à ce projet.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme peuvent, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance, décider de saisir le préfet de région sur des projets qui ne lui seraient pas transmis en raison de leur surface et de leur implantation hors d'une zone de présomption de prescription archéologique.

En cas de découvertes fortuites s'appliquent les dispositions des articles L531-14 à L531-19 du Code du patrimoine, et notamment : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'archéologie
1, rue Stanislas Baudry – BP 63518
44035 NANTES Cedex 1

IV. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'**avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

V. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Titre 3 : Dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

Dans le cas où le projet est concerné par une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** thématique, ce projet doit être compatible avec ces orientations.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

Sauf disposition contraire, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLU.

I. Destinations et sous-destinations (article 1)

L'article 1 de chaque zone précise :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies aux articles 2 de chaque zone.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtel
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

II. Usages et affectations (article 2)

L'article 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations des constructions autorisées ou soumises à conditions particulières.

Dans toutes les zones sont admis les usages et affectations des sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur;
 - Ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances;

- Ou qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

III. Implantation des constructions (article 4)

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère dans son environnement sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Afin d'améliorer le confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un recul différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un recul identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées) ;
- Lorsque le projet est établi "en deuxième rideau" ;
- Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (cas d'une DP) ;
- Pour les piscines non couvertes d'une emprise au sol inférieure à 100 m (cas d'une DP) ;
- De manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

B. Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine proche (du quartier, de l'îlot ou de la voie) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle que l'ensoleillement, une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, un décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de rénovation et d'amélioration thermique d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU lorsqu'elle est elle-même édifiée avec un retrait différent de celui imposé par la règle de chaque zone. Dans ce cas, un retrait identique à la construction existante est admis, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord peut être autorisé le long des emprises publiques.
- Pour les annexes et les locaux techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 1,80 m (cas d'une DP) ;
- Pour les annexes et les locaux techniques d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 2,60 m au faitage qui peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait dans la limite de 2 m ;
- Pour les châssis et les serres d'une hauteur inférieure à 1,80 m (dispense de formalités) ;
- Pour les piscines découvertes d'une emprise au sol inférieure à 100 m², sous réserve de l'avis du service gestionnaire. (cas d'une DP) ;
- De manière générale, les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles d'implantation lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les saillies telles que les balcons, terrasses et loggias doivent être pris en compte dans le calcul de la distance.

D. Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 4 de chaque zone.

E. Hauteur des constructions

Une hauteur maximale différente de celle énoncée à l'article 4 de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- La hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend.
- Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques, notamment, des systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de règle de hauteur maximale.

IV. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5)

• Toutes constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

En fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire.

Les dispositions des articles 5 ne font pas obstacle à la réalisation d'une isolation thermique ou phonique extérieure des bâtiments existants.

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes seront réalisés avec le même soin : Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et assurer leur insertion dans leur environnement de manière pérenne et qualitative.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

• Les constructions existantes : aménagement et rénovation

Les matériaux, techniques et couleurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et ne doivent pas dévaloriser le caractère architectural des constructions (notamment les modénatures, l'ordonnancement des ouvertures, les couvertures, etc.) ni leur insertion dans leur environnement.

Doivent être préservés et restaurés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle, sauf en cas d'impossibilité technique avérée :

- Les ouvrages en pierre de taille, en pierre de pays ou en brique, prévus pour être apparents, en façade et en pignon ;
- Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, etc.) ;
- Les percements, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur voies ou espaces publics.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

V. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 6)

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces végétalisés. Leur imperméabilisation doit être limitée

Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être privilégiées.

Tout projet de suppression des haies ou des arbres isolés figurant sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Après examen de la déclaration, la collectivité accordera ou non l'autorisation de suppression et définira, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre : en contrepartie d'une suppression de haie, le remplacement par la plantation d'une nouvelle haie d'un linéaire équivalent ou plantation d'un boisement d'une surface convertie en m² (1 mètre linéaire = 2 m² en surface boisée).

VI. Stationnement (article 7)

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement créé ;
- les changements de destination, les réfections ou les extensions de logements doivent conserver au moins une place de stationnement, sauf s'il n'y en avait pas avant l'évolution du bâtiment ;
- pour les autres constructions, un nombre de places adapté à l'activité.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire doit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier le nombre d'emplacements qui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les aires de stationnement extérieur de plus de 3 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainants (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers, ...).

VII. Desserte par les voies publiques ou privées (article 8)

A. Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

B. Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

VIII. Desserte par les réseaux (article 9)

A. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, s'il existe à proximité, en respectant la réglementation en vigueur.

L'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

B. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux résiduelles d'activités dans le réseau collectif d'assainissement ou un dispositif d'assainissement autonome est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

C. Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

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

Il est recommandé de privilégier le recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, ...) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

La récupération d'eau pluviale pour un usage domestique, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur est encouragée.

D. Alimentation en énergie et communication

Dans les cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux à l'intérieur de l'opération doivent être souterrains.

La pose de fourreaux destinés au raccordement au réseau numérique est encouragée lors de tous travaux de voirie ou de réseaux et lors du pré-équipement des opérations d'aménagement.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

E. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Titre 4 : Règlement applicable aux zones U, Ue

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte les secteurs suivants :

- **U**, zone à caractère central qui correspond globalement au bourg de la commune. La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **Ue**, zone qui correspond aux activités économiques. Elle est destinée aux activités à caractère artisanal, commercial (hors commerce de proximité) et de bureaux, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (notamment le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin).

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	U	Habitat	Ue	Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗			✗
	Exploitation forestière	✗			✗
Habitation	Logement	✓			SC
	Hébergement	✓			SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓			SC
	Restauration	✓			✓
	Commerce de gros	✗			✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓			SC
	Hôtel	✓			✓
	Autres hébergements touristiques	SC			✓
	Cinéma	✓			✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓			✓
	Salles d'art et de spectacles	✓			✓
	Équipements sportifs	✓			✓
	Autres équipements recevant du public	✓			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC			✓
	Entrepôt	SC			✓
	Bureau	✓			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓			✓

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone U, sont admises sous conditions :

- les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités économiques sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...);

- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...);
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs;
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant ;
- Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique sauf :
 - les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
 - les parcs résidentiels de loisirs ;
 - le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation ;
 - les garages collectifs de caravanes.

En zone Ue, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage commercial hors commerces de proximité.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous conditions :
 - que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
 - Que la construction à usage d'habitation soit réalisée après la construction à usage d'activité.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les opérations de plus de 5 logements, il sera prévu au minimum 20% de logements sociaux (*arrondi à l'entier inférieur*).

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

- a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En zone U :

Dans le but de préserver le caractère bâti du centre-bourg, les constructions nouvelles principales doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies existantes ou en harmonie avec les constructions voisines, si elles sont implantées en retrait.

Cette prescription ne s'applique pas lorsque le projet est établi "en deuxième rideau".

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone Ue :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

- b) Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone U :

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, d'un seul côté ou des deux côtés.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à deux mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone Ue :

Les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

- c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2. Emprise au sol des constructions

En zone U :

En dehors de l'emprise de la construction, les acquéreurs de lots devront éviter l'imperméabilisation de leurs parcelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol : un minimum de 75 % de la surface libre de la parcelle (en dehors de l'emprise des constructions) sera plantée, engazonnée, sablée ou revêtue d'un matériau perméable.

En zone Ue :

Non réglementée.

3. Hauteur des constructions

En zone U :

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, abris de jardin..., la hauteur maximale absolue est limitée à 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion architecturale et paysagère.

Une hauteur autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone Ue :

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments d'activité et les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Une hauteur autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux « Dispositions communes ».

1. Principes généraux

En zone U :

La restauration de constructions existantes doit utiliser les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine, sauf en cas de contraintes techniques expressément justifiées.

En zone Ue :

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Architecture contemporaine

En zone U :

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, mais ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels.

Les matières et les couleurs utilisés devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

En zone Ue :

Non réglementé.

3. Architecture traditionnelle

En zones U et Ue :

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique très affirmée, une toiture à deux pentes, des pignons équilibrés et sans débord de toit.

a) Maçonneries

En zone U :

Les maçonneries doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

b) Toitures et couvertures

En zone U :

Les toitures sont à deux pentes, avec le faîtage parallèle au plus grand côté.

Les pignons ne comportent pas de débord de toit.

En bas de pente, les débordements de toiture sont réduits à environ 20 centimètres.

Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception, elles sont tolérées lorsque le faîtage représente les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et est implantée à moins de cinq mètres par rapport à l'alignement.

Les toitures terrasses sont tolérées lors d'extensions, à condition de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Pour les réfections de couvertures, le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction doit être privilégié, dès lors qu'il s'harmonise avec son environnement.

Les couvertures sont en tuiles de pays et la pente de la toiture est comprise entre 28 et 35 % (soit entre 15,5 et 19,5°). Les tuiles à fonds plats en terre cuite sont autorisées, à condition que la tuile d'égout soit ronde. Les tuiles foncées sont interdites.

L'ardoise naturelle est autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient. La pente de la toiture est alors comprise entre 50 et 100 % (soit entre 26,5 et 45°).

Les souches de cheminée sont rectangulaires, massives et implantées au plus près du faîtage.

c) Constructions annexes

En zone U :

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, abris de jardin..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec cette dernière et ses abords.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, notamment des matériaux de démolition ou de récupération, sont interdites.

En zone Ue :

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

d) Clôtures

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.

Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;

- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes d'aspect et de couleurs des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs traditionnels en pierres de pays, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

En zone U :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Toutefois, les murs en pierres apparentes existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

Les clôtures minérales ou végétales en bordure de l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes, notamment celles réalisées en pierres apparentes.

Les plaques de béton préfabriquées sont interdites en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale.

Pour les clôtures végétales, les essences locales et la mixité des végétaux doivent être privilégiées.

Au niveau des intersections de rues, des modalités particulières peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

En zone Ue :

Non réglementé.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone U :

Dans les projets comportant plus de 5 logements, au moins 10 % de la superficie totale de l'opération doivent être aménagés en espaces communs paysagers structurés (aires de jeux, espaces verts, cheminements piétons...), hors voirie et stationnements. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

Il est rappelé que la distance d'implantation des végétaux par rapport aux limites séparatives est de :

- au moins 2 mètres si les arbres dépassent 2 mètres ;
- au moins 50 cm si les arbres ou arbustes font moins de 2 mètres.

Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 7 : Stationnement

Se reporter aux « Dispositions communes ».

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Dans la zone Ue, concernant l'eau potable, en cas de besoin, une disconnection peut être demandée par le gestionnaire pour éviter toute contamination de ce dernier.

Titre 5 : Règlement applicable aux zones 1AU, 1AUe, 2AU

Caractère des zones à urbaniser

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **1AU**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **1AUe**, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.
- **2AU**, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat. Elle est aussi destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances compatibles avec l'habitat. Les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (notamment le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin).

II. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Y sont admis :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions décrites dans les « Dispositions communes ».

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Sont admises, sous conditions :

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

III. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

- c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2. Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

3. Hauteur des constructions

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Article 7 : Stationnement

Se reporter aux « Dispositions communes ».

IV. Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Article 9 : Desserte par les réseaux

En zone 1AU : le règlement est identique à celui de la zone U.

En zone 1AUe : le règlement est identique à celui de la zone Ue.

En zone 2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Titre 6 : Règlement applicable aux zones A, Aen, An

Caractère des zones agricoles :

La zone A correspond aux parties du territoire à dominante agricole. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **A**, secteurs agricoles "ordinaires".
- **Aen**, sièges d'exploitations agricoles couverts par un périmètre de Zone de Protection Spéciale de la Plaine Calcaire du Sud Vendéen ou du Marais Poitevin (Natura 2000), dans lesquels sont interdites toutes les constructions autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole ou les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- **An**, secteurs agricoles couverts par le périmètre de la Zone de Protection Spéciale de la Plaine Calcaire du Sud Vendéen (Natura 2000), dans lesquels sont interdites toutes les constructions autres que les abris et les petits édifices liés et nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (notamment le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin).

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	A	Aen Exploitations agricoles N2000	An N2000
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	SC	SC
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	✗
	Hébergement	SC	SC	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	SC	SC	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	SC	SC	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone A, sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, château d'eau, réserve de substitution, installation productrice d'énergie à partir des énergies renouvelables, etc.) sous réserve :
 - o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation ferroviaire.
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve :
 - o d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o ou d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - o ou d'être liés à la réalisation d'une opération d'intérêt général ;
 - o ou d'être liés à la valorisation du milieu naturel, dans le respect de la réglementation en vigueur (SAGE, loi sur l'eau...).
- les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- les constructions, installations et extensions des bâtiments existants liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).
- Les logements de fonction sont autorisés sous réserve :
 - o qu'ils soient en priorité au cœur du siège d'exploitation et, en cas d'impossibilité, localisés en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire . a titre indicatif les parcellaires où devront 'implanter les logements de fonction ne devraient pas excéder les 800m²,
 - o Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols, ...) ;
 - o que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole ;
 - o en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation ;
- la création d'activités agritouristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants, sous réserve :
 - o d'être réalisée dans le prolongement d'une exploitation agricole existante permanente et principale ;
 - o et à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels.
- la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles sous réserve :
 - o d'être réalisée dans le prolongement de l'acte de production ;
 - o dans les bâtiments existants ;
 - o et, le cas échéant, par de nouvelles constructions, si liée et nécessaire à une exploitation agricole existante.
- les extensions des habitations, à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que l'emprise au sol initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² ;
 - o que l'extension n'excède pas 30 % de la surface de plancher avant travaux.
- les annexes et les extensions des annexes aux habitations existantes à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o qu'elles soient limitées à une par unité foncière, piscine non comptée ;
 - o avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal qui ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol.

- les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs soit jusqu'à 6 emplacements (tentes et caravanes) ou les aires naturelles jusqu'à 30 emplacements à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole permanente et principale.

En zone Aen, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations autorisées en A sous réserve de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement

En zone An, sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, château d'eau, réserve de substitution, installation productrice d'énergie à partir des énergies renouvelables, etc.) sous réserve :
 - o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation ferroviaire sous réserve de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement
- Les abris et petits édifices sous réserve :
 - o d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 100 mètres de l'axe de la R.D. 949 ;
- 15 mètres de l'axe des autres R.D. ;
- 15 mètres des berges des cours d'eau.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : se reporter aux « Dispositions communes ».

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, d'un seul côté ou des deux côtés. Ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : se reporter aux « Dispositions communes ».

c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux dispositions incluses à l'article 2 de la zone A et de ses sous-secteurs, ainsi qu'aux « Dispositions communes ».

2. Emprise au sol des constructions

En dehors de l'emprise de la construction, les acquéreurs de lots devront éviter l'imperméabilisation de leurs parcelles de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol : un minimum de 75 % de la surface libre de la parcelle (en dehors de l'emprise de la construction) sera plantée, engazonnée, sablée ou revêtue d'un matériau perméable

3. Hauteur des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

a) Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, etc., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

b) Autres constructions

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Leurs toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant, sauf pour les constructions ne le permettant pas telles que vérandas, abris de jardin en bois, etc.

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.

Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes d'aspect et de couleurs des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs traditionnels en pierres de pays, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles sont encouragées.

Article 7 : Stationnement

Se reporter aux « Dispositions communes ».

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Titre 7 : Règlement applicable aux zones N, Ncan, NLn, Nn, Nsen

Caractère des zones naturelles et forestières :

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

La zone N comporte les secteurs suivants :

- **N**, secteurs naturels « ordinaires ».
- **Ncan**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à l'exploitation de la carrière, et couvert par la Zone de Protection Spéciale du Marais Poitevin (Natura 2000).
- **NLn**, correspondant à deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés aux zones naturelles de loisirs couvertes par la Zone de Protection Spéciale du Marais Poitevin (Natura 2000).
- **Nn**, correspondant aux zones naturelles couvertes par la Zone de Protection Spéciale du Marais Poitevin (Natura 2000).
- **Nsen**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à la station d'épuration couvert par la Zone de Protection Spéciale du Marais Poitevin (Natura 2000).

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

Les secteurs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'inventaire des zones humides sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau et aux différents dispositifs d'application qui en découle (notamment le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin).

I. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant.

Destination	Sous-destination	N	Nn N2000	Nsen Station d'épuration STECAL N2000
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	✗
	Hébergement	SC	SC	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗		✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	✗	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	✗	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	SC	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

Destination	Sous-destination	Ncan Carrière STECAL N2000	NLn Loisirs STECAL N2000
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	x	x
Habitation	Logement	x	x
	Hébergement	x	x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	SC
	Restauration	x	SC
	Commerce de gros	x	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	SC
	Hôtel	x	x
	Autres hébergements touristiques	x	SC
	Cinéma	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	SC
	Équipements sportifs	x	SC
	Autres équipements recevant du public	x	SC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	x
	Entrepôt	SC	SC
	Bureau	x	SC
	Centre de congrès et d'exposition	x	x

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone N, sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, château d'eau, réserve de substitution, installation productrice d'énergie à partir des énergies renouvelables, etc.) sous réserve :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve :
 - o d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o ou d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - o ou d'être liés à la réalisation d'une opération d'intérêt général ;
 - o ou d'être liés à la valorisation du milieu naturel, dans le respect de la réglementation en vigueur (SAGE, loi sur l'eau...).
- les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- les extensions des habitations, à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² ;
 - o que l'extension + le bâti existant n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
 - o que l'extension soit limitée à 30% de l'habitation dont elles dépendent. La surface maximale de l'extension est par ailleurs limitée à 30m².
- les annexes et les extensions des annexes aux habitations existantes à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o qu'elles soient limitées à une par unité foncière, piscine non comptée ;
 - o avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal qui ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m² maximum de surface de plancher.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation ferroviaire.

En zone Ncan (STECAL) sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation de carrière et de gravière dont la destination est cochée à l'article 1 sous réserve :
 - o d'être limitées à une emprise correspondante à 20% de la surface totale de la zone Ncan ;
 - o qu'elles soient limitées à une hauteur au faitage de 28m pour les industries et à une hauteur à l'égout de 10m pour les entrepôts ;
 - o respecter les dispositions de l'article L414 4 du code de l'Environnement.

En zone NLn (STECAL), sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations suivantes sous réserve de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement.
- Les extensions et annexes des bâtiments existants à vocation de commerce et de service sous réserve :
 - o de présenter un rapport direct avec les activités sportives, de loisirs, de tourisme, de camping, de restauration.
 - o qu'elles soient limitées à une hauteur de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses. Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ne doit pas excéder 3 mètres.
 - o que l'extension ou l'annexe n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal. La surface maximale de l'extension est par ailleurs limitée à 30m².
 - o que l'annexe soit distante de 20 mètres maximum du bâtiment principal.

En zone Nn, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations suivantes sous réserve de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement.
- les extensions des habitations, à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m² ;
 - o que l'extension + le bâti existant n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
 - o que l'extension soit limitée à 30% de l'habitation dont elles dépendent. La surface maximale de l'extension est par ailleurs limitée à 30m².
 - o les annexes et les extensions des annexes aux habitations existantes à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o qu'elles soient limitées à une par unité foncière, piscine non comptée ;
 - o avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal qui ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m² maximum de surface de plancher.

En secteur Nsen (STECAL), sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la station d'épuration communale sous réserve de respecter les dispositions de l'article L414-4 du code de l'Environnement.
- La hauteur des extensions et des constructions nouvelles sera inférieure à la hauteur de la plus haute des constructions présentes sur le secteur.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

- a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques

En zones N, Ncan, Nn, Nsen :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 100 mètres de l'axe de la R.D. 949
- 15 mètres de l'axe des autres R.D.
- 15 mètres des berges des cours d'eau

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

En zone NLn :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 25 mètres de l'axe des R.D. ;
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

- b) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, d'un seul côté ou des deux côtés. Ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée : Se reporter aux « Dispositions communes ».

- c) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux dispositions incluses à l'article 2 de la zone N et de ses sous-secteurs, ainsi qu'aux « Dispositions communes ».

2. Emprise au sol des constructions

En zones N, NLn, Nn, Nsen :

En dehors de l'emprise de la construction, les acquéreurs de lots devront éviter l'imperméabilisation de leurs parcelles de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol : un minimum de 75 % de la surface libre de la parcelle (en dehors de l'emprise de la construction) sera plantée, engazonnée, sablée ou revêtue d'un matériau perméable.

En zone Ncan :

Se reporter aux dispositions incluses à l'article 2 de la zone N et de ses sous-secteurs.

En dehors de l'emprise de la construction, les acquéreurs de lots devront éviter l'imperméabilisation de leurs parcelles de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol : un minimum de 75 % de la surface libre de la parcelle (en dehors de l'emprise de la construction) sera plantée, engazonnée, sablée ou revêtue d'un matériau perméable.

3. Hauteur des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou déblai) à l'égout de toiture ou à l'acrotère des toitures terrasses.

a) Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, etc., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère des toitures terrasses ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

b) Autres constructions

En zones N et Nn:

Non réglementé.

En secteurs NLn et Nsen :

La hauteur des extensions et des constructions nouvelles sera inférieure à la hauteur de la plus haute des constructions présentes sur le secteur.

En zone Ncan :

Se reporter aux dispositions incluses à l'article 2 de la zone N et de ses sous-secteurs.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Leurs toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant, sauf pour les constructions ne le permettant pas telles que vérandas, abris de jardin en bois, etc.

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.

Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes d'aspect et de couleurs des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs traditionnels en pierres de pays, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles sont encouragées.

Article 7 : Stationnement

Se reporter aux « Dispositions communes ».

III. Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « Dispositions communes ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux « Dispositions communes ».

