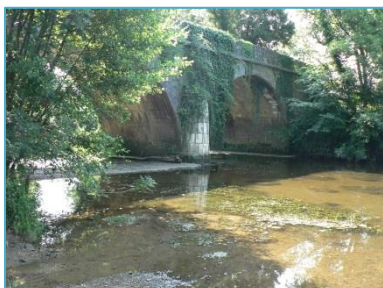




COMMUNE DE L'ORBRIE

(Vendée)



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE V – RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour arrêt de projet
en date du 06 Juillet 2017

Le Maire, Mme Noëlla LUCAS



Juillet 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	02/07/2014	06/07/2017	

SOMMAIRE

LEXIQUE.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
RÈGLEMENT - SECTEUR U	9
RÈGLEMENT - SECTEUR UE.....	13
RÈGLEMENT - SECTEUR US.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	21
RÈGLEMENT - SECTEUR A.....	23
RÈGLEMENT - SECTEUR AP	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	31
RÈGLEMENT - SECTEUR N	33
RÈGLEMENT - SECTEUR NI.....	37
RÈGLEMENT - SECTEUR NL.....	41
RÈGLEMENT - SECTEUR NC.....	45
ANNEXES.....	49
ANNEXE 1 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER ET MESURES COMPENSATOIRES	51
ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS	52
ANNEXE 3 : NUANCIER DE COULEURS CONSEILLÉ POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	53
ANNEXE 4 : RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE LA RIVIÈRE VENDÉE	55

LEXIQUE

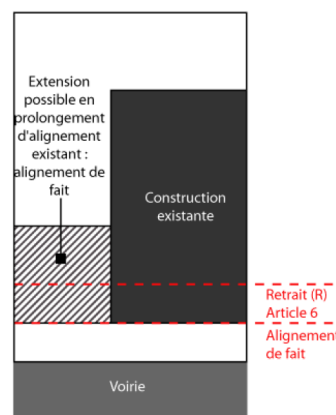
Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

Accès : l'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace (servitude de passage, partie de terrain...) qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Alignement de fait : l'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, etc. Il est règlementé aux articles 6 des différentes zones du PLU. Les alignements de fait sont les alignements des constructions existantes qui ne respectent pas les règles édictées par le PLU mais dont l'existence est de fait constatée. Des règles dérogatoires pour ces cas de figure sont prévues pour certaines zones.



Les principes de l'alignement de fait sont donnés sur le schéma ci-contre.

Annexe (construction) : il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- › être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...,
- › ne pas être contiguë à une construction principale.

Arbre à haute tige : toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement.

Débords : pour l'implantation des constructions, un débord de la toiture et de ses accessoires sur le domaine public pourra être autorisé dans la limite de 30 centimètres. Néanmoins, le nu de la façade devra être implanté exactement en limite de terrain d'assiette du projet.

Emprise au sol : l'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, espace vert, parc), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : destination au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Espace libre de construction : cette expression désigne les espaces non occupés par les constructions en élévation, les aires extérieures de stationnement, les voies, les cheminements piétons et deux-roues, les rampes d'accès à des sous-sols.

Hauteurs : la hauteur se mesure :

- › à partir du sol naturel existant avant les travaux ;
- › à défaut de précision dans le texte, la hauteur maximale est celle à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. *A contrario*, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol existant avant les travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Deux types de hauteurs sont définis :

- › **La hauteur de façade (Hf)** d'une construction est mesurée soit à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- › **La hauteur totale (Ht)** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Opération d'aménagement d'ensemble : constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Retraits (R) : sont appréciés à partir de l'alignement, des limites des voies, mais également par rapport aux limites séparatives.

Saillie : en architecture et construction, saillie ou saillie d'architecture désigne une avancée qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis...

Terrain d'assiette du projet : aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble.

Voie : il s'agit des emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons existantes ou à créer, qu'elles soient de statut public ou privé.

Des dispositions différentes concernant l'implantation des constructions peuvent être demandées en fonction de l'importance de ces voies. Trois types de voies sont mentionnés dans le présent règlement :

- › **Voies primaires ou de grande circulation** : il s'agit des voies concernées par les dispositions des entrées de ville et des voies de contournement.
- › **Voies secondaires ou de distribution** : ces voies assurent une fonction de liaison inter-quartiers dans la ville et sont utilisées pour partie par les transports en commun.

Voies tertiaires, de desserte ou internes : ces voies supportent un trafic principalement lié à la desserte des immeubles riverains.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

VOCATION GENERALE

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme – Janvier 2016

DIVISION EN SECTEURS

A L'Orbrie, la zone urbaine est divisée en trois secteurs :

- **Le secteur U** (Urbain mixte) dédié à l'accueil de logements, d'équipements d'intérêt collectif et de services, ainsi que d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ue** (Urbain Économique) dédié à l'accueil d'activités économiques.
- **Le secteur Us** (Urbain Services) dédié à l'accueil d'équipements et de services publics.

DISPOSITIONS SPECIALES

La zone urbaine ne comporte pas de dispositions spéciales, à l'exception du secteur des « Fontenelles », soumis pour partie au risque d'inondation par rupture de barrage.

Vocation du secteur : espace urbain mixte, dédié à l'accueil de logements, d'équipements d'intérêt collectif et de services, ainsi que d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article U1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Toute nouvelle construction dans le secteur des « Fontenelles » soumis au risque d'inondation par rupture de barrage.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article U2 - Constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions, installations et activités destinées :

- ☞ à l'habitation,
- ☞ aux commerces ou aux activités de service,
- ☞ aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- ☞ aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires,

sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur.

- Dans le secteur des « Fontenelle » soumis au risque d'inondation par rupture de barrage, seuls sont autorisés les travaux d'entretien du bâti en place, les extensions modérées inférieures à 30% de la surface de plancher initiale et les annexes, situées à moins de 20 mètres linéaires du bâti en place, et de surface inférieure à 30 m².

Article U3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article U4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
 - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
 - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

Article U5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits. Les vérandas sont autorisées.
- Les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent être réalisés en matériaux contemporains, en cohérence avec la caractéristique architecturale de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %, à l'exception de l'extension des bâtiments dont la pente de toit est initialement supérieure. Les toits plats sont autorisés.
- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, des ardoises naturelles, des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.
- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

• Dispositions concernant les clôtures

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.
- Afin de préserver la sécurité routière, les haies des parcelles bâties ne pourront excéder 2 mètres de hauteur au droit des voies publiques.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

Article U6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.
- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article U7 - Obligation en matière de stationnement

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

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article U8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article U9 - Desserte par les réseaux

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

Vocation du secteur : espace urbain dédié à l'accueil et au développement des activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article Ue1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article Ue2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions, installations et activités destinées :
 - ☞ aux commerces ou aux activités de service,
 - ☞ aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - ☞ aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires,sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur.

Article Ue3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article Ue4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une hauteur maximale de 9 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

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

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

Article Ue5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.
- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.
- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

Article Ue6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.
- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article Ue7 - Obligation en matière de stationnement

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

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article Ue8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article Ue9 - Desserte par les réseaux

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

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

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

Vocation du secteur : espace urbain dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article Us1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées aux activités économiques (secteurs secondaires et tertiaires)

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article Us2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et aux services publics, sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur.
- En cas de risque d'inondation, seuls sont autorisés les travaux d'entretien du bâti en place, les extensions modérées inférieures à 30% de la surface de plancher initiale et les annexes, situées à moins de 20 mètres linéaires du bâti en place, et de surface inférieure à 30 m².

Article Us3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article Us4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées à une hauteur maximale de 9 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public de production et de distribution d'eau potable peuvent déroger à cette règle.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes peuvent être définies dans les plans de composition des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

Article Us5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.
- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.
- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

Article Us6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.
- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article Us7 - Obligation en matière de stationnement

- Les constructions nouvelles destinées aux équipements et services publics doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de leur fonctionnement, sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article Us8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article Us9 - Desserte par les réseaux

• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.
- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains ou sur façade.

• Conditions de gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

• Obligations imposées en matière de communications numériques

NON REGLEMENTÉ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme – Janvier 2016

DIVISION EN SECTEURS



A L'Orbrie, la zone agricole est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur A** (Agricole) dédié au développement des activités agricoles.
- **Le secteur Ap** (Agricole Protégé), dédié à la préservation du potentiel agronomique et biologique des terres agricoles.

DISPOSITIONS SPECIALES



La commune de L'Orbrie est concernée par le plan de prévention du risque Inondation (PPRI) de la rivière Vendée, approuvé le 10 décembre 2001. Le PPRI possède un plan de zonage et un règlement précisant des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde représenté de la manière suivante dans les documents graphiques du PLU :

Légende zonage PPRI

 Zone bleue
 Zone rouge

=

Légende zonage PLU

 Zone bleue du PPRI (servitude PM1)
 Zone rouge du PPRI (servitude PM1)

☞ **Tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans une ou plusieurs zones du PPRI est soumis par servitude PM1 au règlement du PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme (servitudes d'utilité publique).**

Vocation du secteur : espace agricole protégé pour le potentiel agronomique des terres et dédié au développement des activités agricoles.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article A1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- Toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Activités interdites**

- Tout type d'activité, autre que celles définies à l'article 2.

Article A2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous condition d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. Cette condition ne s'applique pas dans le cas de la création d'une nouvelle entreprise agricole ou de la relocalisation d'un siège d'entreprise agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, sous condition de leur agrément par le code rural et de la pêche maritime.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder :
 - ☞ 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher et d'être implantées à moins de 20 mètres de la résidence principale.

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes, silos et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'au stockage et à l'entretien de matériel agricole, peuvent être édifiées à une hauteur maximale de 9 mètres.
- Les constructions destinées à l'habitation et liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions doivent être édifiées à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.

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

- Les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent être réalisés en matériaux contemporains, en cohérence avec la caractéristique architecturale de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.

- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

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

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures destinées à un usage agricole.

Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.

- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article A7 - Obligations imposées en matière de stationnement

NON REGLEMENTÉ

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article A9 - Desserte par les réseaux

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

Vocation du secteur : espace dédié à la préservation du potentiel agronomique et biologique des terres agricoles.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article Ap1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- De façon générale, toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article Ap 2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder :
 - ☞ 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher et d'être implantées à moins de 20 mètres de la résidence principale.
- En zone inondable, la création d'une zone refuge est imposée pour chaque nouvelle extension / réhabilitation.

Article Ap3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article Ap4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
 - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
 - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article Ap5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.

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

- Les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent être réalisés en matériaux contemporains, en cohérence avec la caractéristique architecturale de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.

- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

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

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures destinées à un usage agricole.

Article Ap6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.

- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article Ap7 - Obligation en matière de stationnement

NON REGLEMENTÉ

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article Ap8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article Ap9 - Desserte par les réseaux

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION GENERALE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'milieux naturels ;
- d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme – Janvier 2016

DIVISION EN SECTEURS



A L'Orbrie, la zone naturelle comporte quatre secteurs :

- **Le secteur N** (Naturel) protégé pour son intérêt écologique et esthétique ;
- **Le secteur Ni** (Naturel Inondable) protégé pour son intérêt écologique et esthétique et exposé au risque d'inondation par débordement de la rivière Vendée ;
- **Le secteur NL** (Naturel Loisirs) protégé pour son intérêt esthétique et écologique et pouvant accueillir des équipements destinés aux loisirs de plein air ;
- **Le secteur Nc** (Naturel Commerces), de taille et de capacité d'accueil limité pour les constructions destinées aux commerces et aux activités de service.

DISPOSITIONS SPECIALES



La commune de L'Orbrie est concernée par le plan de prévention du risque Inondation (PPRI) de la rivière Vendée, approuvé le 10 décembre 2001. Le PPRI possède un plan de zonage et un règlement précisant des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde représenté de la manière suivante dans les documents graphiques du PLU :

Légende zonage PPRI

 Zone bleue
 Zone rouge

=

Légende zonage PLU

 Zone bleue du PPRI (servitude PM1)
 Zone rouge du PPRI (servitude PM1)

☞ **Tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans une ou plusieurs zones du PPRI est soumis par servitude PM1 au règlement du PPRI annexé au Plan Local d'Urbanisme (servitudes d'utilité publique).**

Vocation du secteur : espace naturel protégé pour son intérêt écologique et esthétique.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article N1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- De façon générale, toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles ou sylvicoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article N2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder :
 - ☞ 30 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher et d'être implantées à moins de 20 mètres de la résidence principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et liées à l'exploitation du barrage hydraulique de Mervent dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone inondable, la création d'une zone refuge est imposée pour chaque nouvelle extension / réhabilitation.

Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
 - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
 - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.

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

- Les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent être réalisés en matériaux contemporains, en cohérence avec la caractéristique architecturale de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.

- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

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

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures destinées à un usage agricole.

Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.

- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article N7 - Obligation en matière de stationnement

NON REGLEMENTÉ

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article N9 - Desserte par les réseaux

• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

• Conditions de gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

• Obligations imposées en matière de communications numériques

NON REGLEMENTÉ

Vocation du secteur : espace naturel non équipé, protégé pour son intérêt écologique et esthétique, et exposé au risque d'inondation par débordement de la rivière Vendée.

SECTION 1 - CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article Ni1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- De façon générale, toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article Ni2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation de la rivière Vendée.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation de la rivière Vendée.
- En zone inondable, la création d'une zone refuge est imposée pour chaque nouvelle extension / réhabilitation.

Article Ni3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article Ni4 - Volumétrie et implantation des constructions

• **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
 - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
 - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article Ni5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

• **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.

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

- Les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent être réalisés en matériaux contemporains, en cohérence avec la caractéristique architecturale de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.

- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- L'édification de toute clôture doit respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière Vendée, et notamment le libre écoulement des eaux.

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

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures destinées à un usage agricole.

Article Ni6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.

- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article Ni7 - Obligation en matière de stationnement

NON REGLEMENTÉ

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article Ni8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article Ni9 - Desserte par les réseaux

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

Vocation du secteur : espace naturel protégé pour son intérêt esthétique, et pouvant accueillir des équipements collectifs liés aux loisirs de plein air.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article NL1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- Toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article NL2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics, sous condition d'être compatibles avec la vocation générale du secteur.

Article NL3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article NL4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Volumétrie des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées à une hauteur maximale de 6 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions, leurs extensions et leurs peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article NL5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.
- Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.
- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.
- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.
- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures destinées à un usage agricole.

Article NL6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.
- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.
- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article NL7 - Obligation en matière de stationnement

NON REGLEMENTÉ

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article NL8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article NL9 - Desserte par les réseaux

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

- **Conditions de gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

- **Obligations imposées en matière de communications numériques**

NON REGLEMENTÉ

Vocation du secteur : secteur naturel non équipé, de taille et de capacité d'accueil limitées pour les constructions destinées aux commerces et aux activités de service.

SECTION 1 – CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITÉS

Article Nc1 - Constructions et activités interdites

- **Constructions interdites**

- Toute construction, autre que celles définies à l'article 2.
- Toute construction susceptible de porter atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Activités interdites**

- De façon générale, toute activité susceptible de créer ou de subir des nuisances : altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques...

Article Nc2 - Constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service sous condition sous condition que leur surface de plancher n'excèdent pas 50% de l'unité foncière supportant le projet.
- Les extensions aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder :
 - ☞ 30 % de la de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement, en une ou plusieurs fois.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous condition de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher et d'être implantées à moins de 30 mètres de la résidence principale.

Article Nc3 - Mixité fonctionnelle et sociale

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dérogations aux dispositions de cette section peuvent être accordées dans le cadre de la réalisation d'un projet architectural global et de qualité.

Article Nc4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées, pylônes et autres superstructures sont exclus de la règle de calcul.
- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées :
 - ☞ soit à une hauteur identique à celle d'une construction riveraine,
 - ☞ soit à une hauteur maximale de 6 mètres.
- Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :
 - ☞ soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ☞ soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article Nc5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'écriture architecturale des constructions peut être d'expression traditionnelle, ou contemporaine dans le cadre d'un projet de qualité.

• Caractéristiques architecturales des façades

- Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage.
- Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre. Les couleurs vives sont interdites.

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

- Les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² peuvent être réalisés en matériaux contemporains, en cohérence avec la caractéristique architecturale de la construction principale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % ; les toits plats sont autorisés.

- Les toitures pourront être couvertes avec des tuiles de teinte terre cuite, avec des végétaux ou avec des matériaux contemporains sous condition que ceux-ci ne comportent pas un aspect brillant et restent en cohérence avec l'existant.

- La pose de capteurs solaires est autorisée sous condition de ne pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.

- **Dispositions concernant les clôtures**

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

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées et/ou doublées d'une haie.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg.

- La partie maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 20 de hauteur et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80. L'utilisation de plaques maçonnées préfabriquées est interdite.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures destinées à un usage agricole.

Article Nc6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- La destruction de tout élément végétal identifié comme espace boisé classé est interdite.

- La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies à l'annexe 1 du présent document.

- Les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues. Elles seront préférentiellement composées d'essences locales mélangées, choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Article Nc7 - Obligation en matière de stationnement

NON REGLEMENTÉ

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article Nc8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La largeur et l'aménagement des accès doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Article Nc9 - Desserte par les réseaux

• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise, sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation alternée, adduction publique et puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.
- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site.

• Conditions de gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets par des dispositifs adaptés. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et s'il est suffisant, avec l'accord du gestionnaire.

• Obligations imposées en matière de communications numériques

NON REGLEMENTÉ

ANNEXES

ANNEXE 1 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER ET MESURES COMPENSATOIRES

La remise en cause de tout élément de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis au dépôt d'une déclaration préalable en Mairie et à la mise en place de mesures compensatoires effectives telles que définies ci-dessous.

CHEMINS DE RANDONNÉE

Proposition d'un itinéraire de compensation de même qualité esthétique et qui n'induit pas un supplément d'itinéraire supérieur à 25%.

PATRIMOINE HISTORIQUE

Travaux respectueux de l'écriture architecturale et utilisation de matériaux traditionnels (tuiles, moellons, pierre, chaux...).

BOISEMENTS ET HAIES

Compensation à 1/1 de la surface ou du linéaire détruit et plantation de végétaux vernaculaires, adaptés au milieu (cf. annexe 2 ci-après).

MARES ET ZONES HUMIDES

Compensation à 1/1 de la surface détruite, sur des espaces susceptibles de produire un écosystème équivalent à court terme (moins de 5 ans).

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES POUR LES NOUVELLES PLANTATIONS

Alignement

Objectifs : signaler un axe, améliorer la qualité d'ambiance, créer un rythme

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : charme, châtaigner, chênes (sessile, pédonculé), érables (planes, sycomores), frêne commun, marronnier, noyer noir, platane, tilleul grandes feuilles et petites feuilles.

Arbre isolé

Objectifs : marquer un lieu, créer un élément de repère.

Localisation : à proximité des villages, dans les cours, dans les places et les carrefours

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : châtaigner, chênes, érables, frêne commun, marronnier, platane, pin parasol, tilleuls.

Bord de rives et zones humides

Objectifs : abriter la faune, maintenir les berges

Arbres rencontrés et à privilégier :

Végétaux : aulne glutineux, aulnes à feuilles en cœur, bourdaine, cerisier à grappes, chêne pédonculé, cornouiller sanguin, nerprun purgatif, frêne commun, ormes, peupliers de culture (à planter au moins à trois mètres de la berge), prunelier, tremble, saules, viorne obier.

Haie champêtre

Objectifs : créer un brise-vent, limiter l'érosion, abriter le bétail et la faune, cloisonner l'espace, produire du bois de chauffage

Localisation : bordures de chemin, abords de ferme et franges de bourg

Arbres rencontrés et à privilégier :

Arbres : noyers, poirier, pommier, alisier torminal, cerisier à grappes, charme, châtaigner, chêne (chevelu, pédonculé, rouge, sessile, tauzin), cormier, érables, frêne commun, hêtre, néflier, ormes (hybride, resista, lutèce), prunier myrobolan, robinier faux acacia, saules (argenté, marsault), sureau noir.

Arbustes : ajonc, amélanchier (à proximité du bâti), bourdaine, cornouiller sanguin, fusain (d'Europe, du Japon) (à proximité du bâti), genêt à balais, genêt d'Espagne (à proximité du bâti), houx, nerprun purgatif, noisetiers, prunelier, saule osier doré, saule osier vert, saule pourpre, troènes commun et persistant (à proximité du bâti), trène du Japon (à proximité du bâti), viorne obier, viorne tin (à proximité du bâti)

Les listes des végétaux étant continuellement mises à jour, il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du service des végétaux à la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt.



Sont exclues les essences suivantes : aubépines, thuya, faux-cyprès, laurier-palme ainsi que les végétaux hôtes du feu bactérien, en particulier :

- Pommier à couteau (*Malus domestica*, *Malus pumila*)
variétés : Abbondanza, James Grieve
- Pommier à cidre (*Malus domestica*, *Malus pumila*)
variétés : Argile rouge, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien, Tardive de la Sarthe
- Poirier (*Pyrus communis*)
variétés : Bronstar, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet, Passe Crassane
- Nashi (*Pyrus serotina* ; *Pyrus pyrifolia*)
variétés : Kumoi, Nijisseiki
- Cotoneaster
espèces, sous espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* X "Hersfeuer"
- *Pyracantha* ou Buisson Ardent
espèces ou cultivars : *Atalantioides* "Gibbsii"
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur)
espèces ou cultivars : Crittenden
- *Crataegus*
semis de *Crataegus*
plants de *Crataegus* issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

Source : Plan Local d'Urbanisme de Saint Michel le Cloucq – Octobre 2012

ANNEXE 3 : NUANCIER DE COULEURS CONSEILLÉ POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

LA MAISON DU BOCAGE

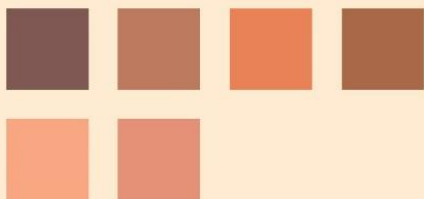


La maison de bocage ancienne utilise pour ses murs de construction des grès relativement clairs voire parfois ocre, mêlés de calcaires allant du blanc au gris moyennement foncé. Ces teintes peuvent inspirer les nouvelles constructions tout en veillant à l'équilibre général de l'ambiance de rue.

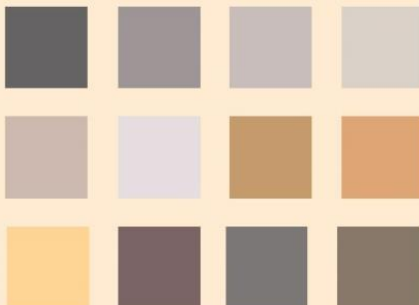
Les toitures se composent majoritairement de tuiles, avec parfois l'utilisation de différentes couleurs favorisant des effets mosaïques. Les menuiseries restent sobres avec des teintes allant du marron au gris.



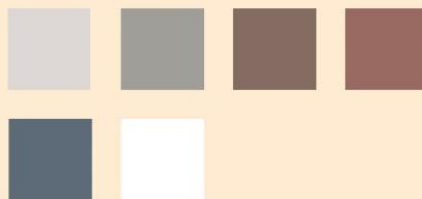
▲ Toitures



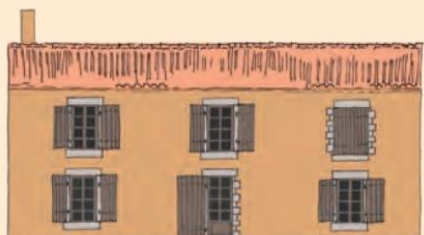
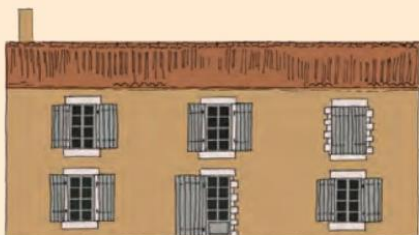
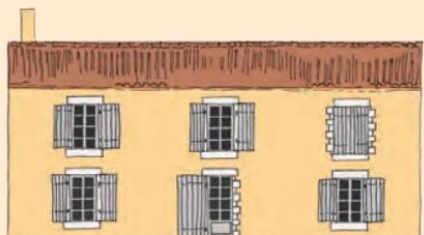
▲ Murs



▲ Menuiserie



▼ Exemples d'application



Source : CAUE de la Vendée

Guide « *Bien construire en Sud Vendée* »



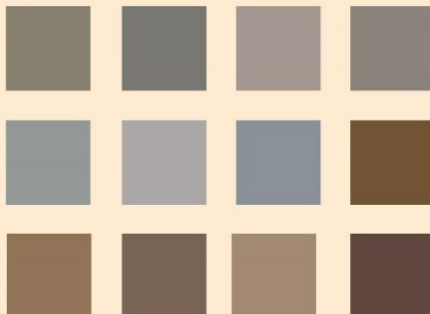
Plus ponctuellement, la maison de bocage utilise des grès plus foncés, variant du gris sombre à l'ocre jaune.
Les couleurs s'atténuent et deviennent plus sobres avec le vieillissement de la pierre.
L'application de cette palette particulière doit se limiter aux secteurs où un tel bâti est rencontré.
Les teintes des toitures et des menuiseries restent inchangées.



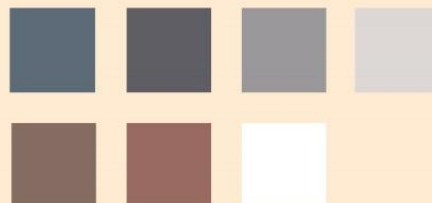
▲ Toitures



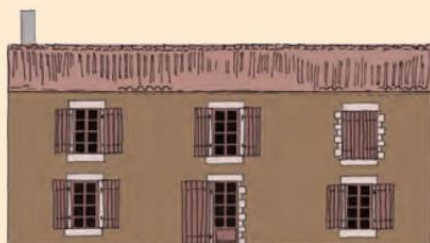
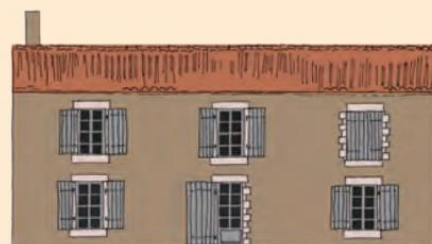
▲ Murs



▲ Menuiserie



▼ Exemples d'application



Source : CAUE de la Vendée
Guide « *Bien construire en Sud Vendée* »

ANNEXE 4 : RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI) DE LA RIVIÈRE VENDÉE