

Département de la Vendée

Commune de LAIROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

règlement

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 08 octobre 2007
Modification n°1 approuvée le 11 juin 2008

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 mars 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2010 (N° 10 26)

Le Maire,



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
--------------------------	----------

TITRE I

GENERALITES - RAPPELS JURIDIQUES	3
Rappel de textes généraux du Code de l'Urbanisme	4
Rappel d'un texte général du Code Rural (règle de réciprocité).....	5
Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le P.L.U.....	5

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	11

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	18
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU	20

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	27
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	29

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N	38

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles

L 123-1 et R 123-21.

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

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

- 1 - les clôtures
- 2 - les démolitions
- 3 - les coupes et abattages d'arbres
- 4 - les défrichements
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, stationnements, bâtiments agricoles, etc...
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 8 - le stationnement des caravanes isolées
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- 11 - les carrières

La présentation du règlement est uniformisée conformément à l'arrêté du 11 mai 1984, fixant la forme de présentation du règlement du Plan Local d'Urbanisme, codifié à l'article A 123-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I
GENERALITÉS - RAPPELS JURIDIQUES

- Rappel des textes généraux du Code de l'Urbanisme

- Rappel d'un texte général du Code Rural
(règle de réciprocité)

- Rappel de législations et réglementations rendues
possibles par le Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DE TEXTES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Travaux exemptés du permis de construire :

Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme

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

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

Permis de démolir :

Article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7ème de l'article L.123.1.
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

Articles L.441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le Plan Local d'Urbanisme, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Installations et travaux divers :

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

Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

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

Camping et stationnement de caravanes :

Article R.443-4 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444-3 b et c ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443-13 ;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

RAPPEL D'UN TEXTE GÉNÉRAL DU CODE RURAL **(RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ)**

Article L.111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLES **PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Effets attachés aux Emplacements Réservés :

Art R.123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

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

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

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

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

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

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

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

Effets attachés aux espaces boisés classés :

Art L.130.1 :

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

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

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

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

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

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

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

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables, *dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

Effets attachés aux éléments de paysage :

Art. L.123-1-2 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, flots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Art. L.442-2 (L. n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3-III et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un "plan local d'urbanisme" en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Effets attachés au coefficient d'occupation des sols :

Art L.123.1 alinéa 4 :

Un Plan Local d'Urbanisme peut fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise...

Participations en matière de stationnement :

Art. L.421.3 alinéa 3 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan Local d'Urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

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

Abords des ouvrages routiers :

Art L.111.1 alinéa 4 :

(L n°95-101, 2 février 1995, art. 52-1).

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
(L.n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art.202-III)

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Art L.571 - 9 :

La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.

Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :

- aux infrastructures nouvelles,
- aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes,
- aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse;
- aux chantiers.

Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Art L.571 - 10 :

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.

L'arrêté préfectoral 99-2695 du 17 septembre 1999 rend applicable les dispositions ci-dessus.

Archéologie :

Art R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).

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

Art L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation :

(L. n° 83-440, 2 juin 1983, art. 6)

Conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

A Lairoux, la zone U se subdivise en trois secteurs :

- ♦ le *Secteur U* destiné essentiellement à l'habitat mais aussi à des usages autres ne présentant pas de gêne spécifique
- ♦ le *Secteur Ue* pour les entreprises nécessitant place et pouvant générer des gênes
- ♦ le *Secteur Ul* pour les équipements de loisirs

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol..... 11

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

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol..... 12

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

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol..... 17

- Article U 14 Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****En secteur U******Constructions***

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos, bâtiments agricoles et élevage,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface de vente.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation, les garages collectifs de caravanes et les habitations légères de loisirs.

En secteurs Ue et U1, des interdictions supplémentaires sont à prendre en compte :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les lotissements à vocation d'habitat.

De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

**ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS*****En secteur U***

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain et qu'elles ne présentent pas de risque excessif.
- La transformation de bâtiments existants avant l'application du présent règlement pour les affecter à un usage commercial et/ou artisanal et d'entrepôt.
- Les abris de jardin sous réserve que la surface soit inférieure à 15 m² et ce par logement.

En secteur Ue

- Les installations classées sous réserve qu'elles aient un lien avec l'activité artisanale ou de service.
- L'affectation de locaux à usage d'habitation :
 - à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations.
 - à condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal.

En secteur UI

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (restauration, buvette, ...) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisirs ou de tourisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

Les dispositions des articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme s'appliquent lors de la réalisation de lotissements et opérations d'ensemble.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteurs U, Ue et UI

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur U

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs Ue et UI

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur U

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même propriété. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

En secteurs Ue et UI

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En secteur U

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 6 mètres.

Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

En secteurs Ue et Ul

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 10 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- La normalité de mettre en œuvre des constructions d'architecture contemporaine avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre la création architecturale y compris pour les maisons individuelles.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation :
 - Ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle,
 - En secteur U n'est pas visible de tout espace public.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots,
- Le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

Toitures

- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les toitures seront en harmonie avec celles des toitures environnantes.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35% si la couverture est en tuiles ondulées.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises et en tuiles plates.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les tôles, les matières plastiques et le fibrociment sont interdits en placage.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région (référence Pierre de Pays de Luçon). La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

En secteur U

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

En secteurs Ue et UI

- une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en oeuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

III - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.

En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs U, Ue et UI

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En secteurs U, Ue et UI

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions artisanales et commerciales, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être en rapport avec l'activité envisagée.

ARTICLE U 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

A Lairoux, la zone AU se subdivise en trois secteurs :

- ♦ le *Secteur I AU* : Urbanisable à court terme Habitat
- ♦ le *Secteur I AUe* : Urbanisable à court terme pour l'accueil d'entreprises
- ♦ le *Secteur II AU* : Urbanisable à long terme après modification du document d'urbanisme et définition d'une Orientation d'Aménagement

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	20
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	20
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	26
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur I AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de commerces ou de services et leurs annexes qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m² ou la totalité du secteur.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

En secteur I AUe

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Toutes constructions ou lotissements à usage industriel, artisanal et commercial qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités, à condition que la construction soit intégrée au bâtiment d'exploitation.

En secteur II AU

Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En secteurs I AU et I AUe

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

Les voies privées doivent :

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie,
- avoir au moins 8 mètres de largeur avec une chaussée de 5 mètres pour des accès desservant plus de 4 logements ou des établissements pouvant accueillir en séjour plus de 20 personnes,
- avoir au moins 4 mètres de largeur pour les accès desservant jusqu'à 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner moins de 20 personnes.

En secteur II AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs I AU et I AUe

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution seront souterrains.

Les dispositions des articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme s'appliquent lors de la réalisation de lotissements et opérations d'ensemble.

En secteur II AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteurs I AU et I AUe

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- d'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur II AU

SANS OBJET

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

En secteur I AU

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

En secteur I AUe

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur II AU

SANS OBJET

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

En secteur I AU

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même propriété. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

En secteur I AUe

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

En secteur II AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En secteur I AU

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 6 mètres.
Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

En secteur I AUe

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 10 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur II AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteurs I AU et I AUe

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- La normalité de mettre en œuvre des constructions d'architecture contemporaine avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre la création architecturale y compris pour les maisons individuelles.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots,
- Le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

Toitures

- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les toitures seront en harmonie avec celles des toitures environnantes.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35% si la couverture est en tuiles ondulées.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment, sauf pour les constructions à usage artisanal ou commercial dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au cadre.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région (référence Pierre de Pays de Luçon). La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

En secteurs IAU et IAUe

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

III - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.
En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En secteur II AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteurs I AU et I AUe

En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions artisanales et commerciales, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être en rapport avec l'activité envisagée.

En secteur II AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations sont réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A Lairoux, la zone A se subdivise en deux secteurs :

- ♦ le *Secteur A* est réservé de façon spécifique aux activités agricoles
- ♦ le *Secteur Ap* : Agricole protégé

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	29
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	30
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol.....	35
▪ Article A 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS***En secteur A :*

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :
 - o qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration, soit, à défaut contiguë aux bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...).
 - o que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée, et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole.
 - o en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - o Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe (a) et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et/ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.
- Les créations des activités agritouristiques (ferme auberge, ferme pédagogique, chambres d'hôtes...) sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente et ce, par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.
- Les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole sont aussi autorisés.
- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à « une exploitation agricole permanente et principale » est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole et dans la mesure où ils ne concernent pas un espace humide et/ou inondable.
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

En secteur Ap :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole et dans la mesure où ils ne concernent pas un espace humide et/ou inondable.
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 -- ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE A 4 -- DESSERTES PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

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

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

III -- Electricité -- Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE A 5 -- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

En secteur A :

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées:

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ;
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes.

Les autres constructions doivent être édifiées :

- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes en cas d'extension.

Aucune règle n'est fixée pour les éoliennes dont l'implantation est régie par des règles spécifiques.

Le recul de 75 m imposé par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique aux bâtiments agricoles à l'exception des constructions destinées à protéger les installations de pompage et d'irrigation sous réserve des prescriptions de l'article 10.

En secteur Ap :

Aucune règle n'est définie sous réserve du respect de la limite de hauteur imposée à l'article 10 et de l'accompagnement paysager exprimé aux articles 2 et 13.

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

En secteur A :

Les constructions d'habitation et leurs annexes sont implantées :

- en limite de parcelle
- les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Pour toutes les autres constructions, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.

Aucune règle n'est fixée pour les éoliennes dont l'implantation est régie par des règles spécifiques.

En secteur Ap :

Aucune règle n'est définie sous réserve du respect de la limite de hauteur imposée à l'article 10 et de l'accompagnement paysager exprimé aux articles 2 et 13.

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

En secteur A :

Deux constructions agricoles non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

En secteur Ap :

SANS OBJET

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur A :

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 6 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 10 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur Ap :

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions autorisée est limitée à 3 mètres.

En secteur A :

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.
- Les bardages mis en œuvre doivent assurer l'intégration du bâtiment dans son environnement (couleurs pastel). Les matériaux brillants sont interdits.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- La normalité de mettre en œuvre des constructions d'architecture contemporaine avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre la création architecturale y compris pour les maisons individuelles.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots,
- Le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

Toitures

- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les toitures seront en harmonie avec celles des toitures environnantes.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35% si la couverture est en tuiles ondulées.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises et en tuiles plates.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les tôles, les matières plastiques et le fibrociment sont interdits en placage.
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région (référence Pierre de Pays de Luçon). La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

III - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

IV - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.

En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

V - Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

En secteur Ap :

SANS OBJET

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Règles générales

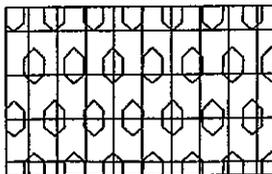
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

En secteur Ap :

Les édifices destinés à protéger les installations de pompage et d'irrigation doivent faire l'objet d'une intégration paysagère spécifique (plantations d'arbustes constituées d'essences végétales locales) à leurs abords immédiats.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques.



La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende ci-après :



SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Lairoux, la zone N se subdivise en cinq secteurs :

- ♦ le *Secteur N* : Naturel
- ♦ le *Secteur Nh* : Naturel Habitat
- ♦ le *Secteur No* : Naturel Observatoire Ornithologique
- ♦ le *Secteur Np* : Naturel Protégé
- ♦ le *Secteur Nt* : Naturel Touristique

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	38
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Types d’occupations et d’utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	39
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement des véhicules
▪ Article N 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	43
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS***En secteur N*

- Les équipements et installations techniques liés à l'exploitation agricole (station de pompage, réservoir d'eau) dont l'emprise au sol restera inférieure à 5 m²,
- Les travaux d'aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont eux interdits.

En secteur Nh

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 50 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) et ce dans la mesure où la transformation du bâti existant n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes aux abords (règle de réciprocité),
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant (même surface hors œuvre brute) avant l'application du présent règlement.

En secteur No

- Les observatoires de l'avifaune et les installations annexes (cheminements piétons et zone de stationnement intégrant notamment trois emplacements handicapés).

En secteur Np

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du foin et des bestiaux dans les limites définies à l'article 10,
- Les travaux d'aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont eux interdits.

En secteur Nt

- Les constructions et aménagements d'intérêt public nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (salle d'exposition, abris, équipement sanitaire, ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

III - Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif d'assainissement sera conditionné par la réalisation d'une étude de sol à la parcelle.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

En secteurs N, Np et Nt :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

En secteur Nh :

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

En secteur No :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

En secteurs N, Np et Nt :

Les constructions sont implantées en limite ou à une distance minimale de 4 mètres.

En secteur Nh :

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).
Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteur No :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

En secteurs N, Nh, No, Np et Nt :

SANS OBJET

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

En secteurs N et Np :

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

En secteur Nh :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 6 mètres.
Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

En secteur No :

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 4,5 mètres.

En secteur Nt :

SANS OBJET

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur No, aucune règle particulière n'est prescrite.

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- La normalité de mettre en œuvre des constructions d'architecture contemporaine avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre la création architecturale y compris pour les maisons individuelles.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots,
- Le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

Toitures

- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les toitures seront en harmonie avec celles des toitures environnantes.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35% si la couverture est en tuiles ondulées.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises et en tuiles plates.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les tôles, les matières plastiques et le fibrociment sont interdits en placage.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région (référence Pierre de Pays de Luçon). La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

III - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.

En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

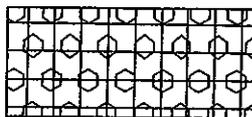
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

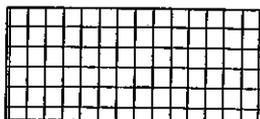
La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques.



La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende ci-après :



Règle spécifique

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET