

Département de la
Vendée



SAINTE FLORENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Accélérée n°1

Approuvée le 17 décembre 2015

REGLEMENT

SOMMAIRE

Le présent règlement est divisé en cinq titres:

- Titre I : les dispositions générales
- Titre II : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : les dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre V : les dispositions applicables aux zones agricoles

ANNEXES

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Pour utiliser ce règlement, vous devez effectuer les opérations suivantes:

Lecture des dispositions générales,

Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Sachez que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain (emplacements réservés, servitudes, ...)

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement a été établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, et R.123.21 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sainte-Florence située dans le département de la Vendée.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111 20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,
Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

Ces articles concernent :

R.111.2: salubrité ou sécurité publique

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

R.111.4: vestiges archéologiques

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

R.111.15: prise en compte de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.21: dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

Section 2 – Rappel des procédures relatives aux occupations susceptibles d'être réglementées par le plan.

Les alignements d'arbres, haies, arbres isolés et autres éléments identifiés, figurés graphiquement au plan seront protégés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme : « *les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'occupation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Intervention sur les éléments protégés :

Article R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

(...)

Article R421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

(..)

e) Identifiée comme devant être protégée par un PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

(...)

La suppression ponctuelle de ces éléments sera autorisée dans les cas suivants :

la réalisation d'un équipement public,

vis à vis de la réalisation d'une construction, si aucune autre implantation de celle-ci ne peut être trouvée,

la réalisation d'une desserte sur la voie publique,

accident climatique ayant fortement abîmé le sujet et ne permettant pas de garantir sa pérennité,

dégradation de l'état sanitaire du sujet dû soit à la vieillesse soit à la maladie,

totale incompatibilité de l'emplacement du sujet au regard des règles de la sécurité routière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.

Les lotissements : les divisions de propriété en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont soumises aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Les dispositions, autres que celles du Plan, susceptibles d'affecter les occupations et utilisations des sols mentionnées au § 2 ci-dessus.

Les dispositions qui se superposent au PLU sont reportées en annexe sous peine de non opposabilité (art L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux servitudes d'utilité publique) ou au plan de zonage à titre d'information.

Les dispositions qui se substituent au PLU:

les plans de sauvegarde et de mise en valeur

les modifications du PLU résultant d'une déclaration d'utilité publique emportant sa mise en compatibilité

les modifications du PLU résultant d'un schéma directeur ou d'un projet d'intérêt général

Section 4 – Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

Section 5 – Règles spécifiques aux lotissements

Article L442-9 Code de l'urbanisme

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Section 6– Sursis à statuer

L'article L.111.10 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.»

L'article L.123.5 du Code de l'urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un PLU approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125.1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers ».

Section 7 – Protection du patrimoine

Il est rappelé que depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune dans le Code du patrimoine :

Art L 1 du Code du Patrimoine : « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique ».

Il est rappelé les dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme :

« 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 ».

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation :

(Modifié par Ordonnance 2004-178 2004-02-20 art. 3 JORF 24 février 2004)

« Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, 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 [*obligation*] 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'immeubles est responsable de la conservation

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité ».

Il est rappelé les dispositions de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX 1 - tél. 02 40 14 23 30).»

Il est rappelé les dispositions de l'article 322-2 du code pénal :
(Modifié par Loi n°2003-88 du 3 février 2003 - art. 8 ())

« L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 Euros d'amende ».

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 – CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans toutes les zones, les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.), les équipements d'infrastructures et d'intérêt public, les restaurations de constructions existantes sans augmentation d'emprise et de volume, les reconstructions de volume

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

équivalent après sinistre, seront soumis aux règles suivantes concernant les articles 10 et 14 :

Article 10 : la hauteur n'est pas limitée,

Article 14 : il n'est pas fixé de COS.

Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées dans toutes les zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 5 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée et faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RETRAITS D'IMPLANTATION

Art L.111-1.4 C. Urb. : S'appliquant à la RD 160, RD 137 et A 83

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des 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'exploitation agricole,
aux réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant les zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

ARTICLE 7 – CARRIERES

Toute ouverture ou exploitation de carrière ne pourra se faire que dans le respect de la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter tout risque de contentieux futur de la part d'un exploitant.

ARTICLE 8 – Division du territoire en zones

Section 1: Les Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :
U1 : Il s'agit des centres anciens de la commune de Sainte Florence, qui ont vocation à l'habitat aux commerces et aux services.

Cette zone intéresse le centre bourg, mais également les hameaux des Quatre Chemins et de la Barre et le Cerisier.

U2 : Il s'agit de l'extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire organisée parfois sous la forme de lotissement.

UE : Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, un secteur UEc est prévu pour recevoir les constructions et équipements nécessaires destinés aux activités extractives des Lombardières, un secteur UEa peut recevoir des activités agricoles.

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

1AU : Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation à court terme, sous la forme de lotissement.

1AUE : Il s'agit du Vendéopôle du Pays des Essarts et de son prolongement communal le long de la RD 160. Un secteur communal 1AUEa près du centre bourg sera destiné à recevoir des activités artisanales non génératrices de nuisances. Ces zones seront urbanisées sous la forme de lotissements.

2AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme dont la destination n'a pas été encore fixée. Pour urbaniser cette zone, il sera nécessaire de modifier le PLU.

AUs : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir les activités sportives, culturelles, éducatives, sociales et de loisirs.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

Np : Cette zone de protection intéresse la forêt domaniale de l'Herbergement, les zones naturelles situées entre des ensembles urbanisés et les vallées. Deux secteurs NPa concernent des territoires disposants d'étangs et de plans d'eau, un secteur NPi concerne les rives du ruisseau du Moulinet.

Nh : Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole notamment d'élevage n'est plus présente et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée.

NI : zone réservée à la création d'une aire de loisirs avec plan d'eau.

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

A : Cette zone est destinée à l'activité agricole, un secteur An de protection des franges urbaines est prévu autour du bourg et des Quatre Chemins

Section 2 : Les Secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Il se définit comme une partie de zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

ANNEXES : Rappel du code de l'Urbanisme

Effets attachés aux emplacements réservés :

Effets attachés aux espaces boisés classés

Réglementation sur les autorisations de défrichement :

Réseaux et télécommunication :

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

Camping et stationnement de caravanes

Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Dispositions applicables aux démolitions

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 ZONE U1

Caractère du territoire concerné

Il s'agit des centres anciens de la commune de Sainte Florence, qui ont vocation à l'habitat aux commerces et aux services.

Cette zone intéresse le centre bourg, mais également les hameaux des Quatre Chemins et de la Barre et le Cerisier.

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

ARTICLE 1- U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- ~~les travaux, installations et aménagements:~~
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sol en zones humides et inondables
- les carrières.

ARTICLE 2- U1 - OCCUPATIONS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions et occupations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article 1.

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage artisanal à condition que celles-ci soient réalisées dans des locaux existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 U1 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- 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.

§ II - VOIRIE

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

ARTICLE 4 -U1 - 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 est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, 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 ELECTRICITE- TELEPHONE

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là ou ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5- U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6- U1 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 3 mètres minimum des emprises existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 7- U1 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 8- U1 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9- U1 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- U1-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres
- La limitation de hauteur ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 11- U1 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de :

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§II - ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées:
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, des tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.
- **Les toits terrasses sont autorisés.**

Maçonneries

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits, ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Dans tous les cas les enduits seront de couleur clair.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III - PERCEMENTS

Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi-épaisseur de mur.

§ IV - CLOTURES

- Les matériaux constitutifs des clôtures seront choisis en fonction de leur environnement.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre en façade sur rue et 2,00 mètres en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex: tennis ...) ou pour des raisons de sécurité publique.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujette à vieillissement rapide (tôle, vieux matériaux de

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

récupération ...) seront proscrites.

- Dans certains cas, des murs jusqu'à 3,00 mètres de hauteur pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans un environnement dense, notamment si la propriété jouxte un terrain clos de murs.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE 12- U1 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 -U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- U1 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 2 ZONE U2

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de l'extension de l'urbanisation généralement sous la forme pavillonnaire organisée parfois sous la forme de lotissement.

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

ARTICLE 1- U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à « autorisation »,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- ~~les travaux, installations et aménagements:~~
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sol en zones humides et inondables
- les carrières.

ARTICLE 2 -U2 - OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions et occupations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article 1.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, à condition:
 - qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 U2 - ACCES ET VOIRIE

§ 1- ACCES

- 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.

§ II - VOIRIE

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

ARTICLE 4 U2 - 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.

§ 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 est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- A défaut, 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 ELECTRICITE- TELEPHONE

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6 U2 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les espaces urbanisés, les constructions doivent s'implanter:
 - à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 160, à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 13,
 - à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Des retraits différents seront autorisés pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 7 U2 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale à la différence de hauteur entre le terrain naturel et l'égout du toit, sans jamais être inférieur à trois mètres.
 - Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
 - Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Des retraites différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 8- U2 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9- U2 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 -U2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres
- La limitation de hauteur ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 11- U2 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront

proscrits.

• La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:

- de contraintes techniques d'implantation,
- d'une meilleure intégration dans le site.

§ 2 - ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, ardoises, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les tuiles canal anciennes posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

• **Les toits terrasses sont autorisés.**

Maçonneries

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Dans tous les cas, les enduits seront de couleur clair.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

§ III - PERCEMENTS

Ouvertures

Pour les constructions anciennes, les dispositions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi épaisseur de mur.

§ IV - CLOTURES

- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claire voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- La hauteur limite des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre en façade sur rue et 2,00 mètres en limites séparatives, sauf si une hauteur supérieure est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol (ex: tennis ...) ou pour des raisons de sécurité publique,
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération ...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Ces murs seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE 12- U2 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement pour les constructions liées aux activités.

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 -U2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 3 ZONE UE Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, un secteur UEc est prévu pour recevoir les constructions et équipements nécessaires destinés aux activités extractives des Lombardières, un secteur UEa pour recevoir des activités agricoles.

PRÉFECTURE de la VENDEE

14 JAN. 2016

COURRIER ARRIVÉ

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

Vu pour être
annexé à la délibération
du 17 décembre 2015

Le Maire,

Freddy PIVETEAU

ARTICLE 1- UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur UEc toutes les interdictions visées ci-dessus et en outre:

- les constructions à usage de commerce et de service.

- La démolition, la coupe ou la modification de certains éléments du patrimoine (arbres isolés, haies bocagères, édifices d'intérêt architectural et historique, zones humides) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage.

ARTICLE 2- UE - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions et occupations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article 1.

Sont autorisées sous conditions:

~~• les travaux, installations et aménagements;~~

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sol (sauf en zones humides et inondables)
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,

- Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).

Dans le secteur UEa, sont autorisées sous conditions :

- Les bâtiments et constructions à usage agricole en relation avec les sièges existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UE -ACCES ET VOIRIE

§ I ACCES

- Les accès directs sur la RD 160 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.

Uniquement en zone UEc

- Les accès collectifs sur RD 160 seront limités au strict minimum. Les accès individuels directs sur RD 160, seront interdits hors agglomération.

§II-VOIRIE

- Les voiries 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 4- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I- EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Pour les constructions qui le nécessite, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de fossés existants.
- 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 de l'exploitant qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5- UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6 -UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Espaces urbanisés :

Les constructions doivent s'implanter :

- à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et privées,

• En dehors des espaces urbanisés : , A l'exclusion du secteur UEc

Les constructions doivent s'implanter:

- à 75 mètres de l'axe de la RD 160 et RD 137

- à 100 mètres de l'axe de l'A83

- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques et privées

En dehors des espaces urbanisés, uniquement sur le secteur UEc

• Les constructions doivent s'implanter à 25 mètres minimum de l'axe de la RD 160.

• Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les équipements collectifs d'intérêt général.

• Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 7- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 mètres.

• Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

• Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.

• Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 8- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9- UE - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- UE- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

§ II - Hauteur des constructions

• La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres en tout point.

• Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques et mécaniques indispensables au bon fonctionnement des activités présentes.

• La limitation de hauteur ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Uniquement en secteur UEc

En zone UEc, la hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum, à l'égout du toit ou à l'acrotère, à l'exclusion des silos et des tours de stockage, limitées à 20 m maximum, à partir du sol jusqu'au sommet de l'édifice.

ARTICLE 11- UE - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre claire à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

- Les toits terrasses sont autorisés.

Uniquement en secteur UEc

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

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

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Elévations et façades

✓ Revêtements extérieurs :

- Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex: parement de fausses briques ou de fausses pierres...).
- Les matériaux bruts non conçus pour rester apparents sont interdits (ex : parpaing, briques à enduire...). Les bétons bruts sont autorisés s'ils sont lasurés, ou peints.

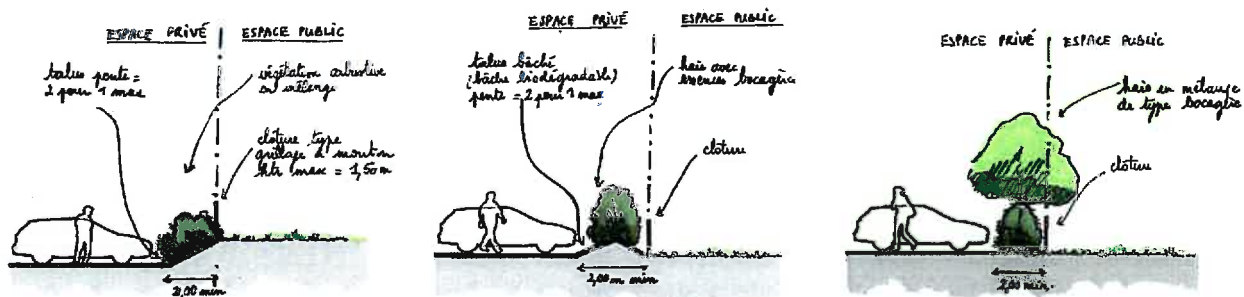
- Les bardages métalliques nervurés seront de préférence posés verticalement.
- ✓ Les teintes autorisées en façade :
 - Les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois naturel, teinte du sable de l'enduit, zinc...),
 - Les nuances de gris pour les bardages en bois ou métalliques et les enduits (teinte sombre),
 - D'autres couleurs plus « vives » sont possibles dans des aplats limités en surfaces et/ou sur les volumes secondaires.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit de haies d'essences locales, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé, doublé d'une haie vive, comme exposé dans les illustrations ci-dessous. Les autres couleurs seront proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.



Enseignes

Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

Les calicots et enseignes publicitaires seront interdits sur les grillages.

ARTICLE 12- UE - STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE 13 UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

Uniquement en secteur UEc

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes, d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

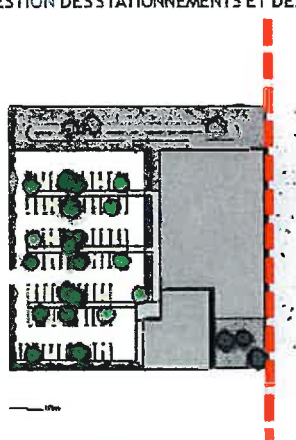
Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt ou de déchargement, doivent être végétalisées.

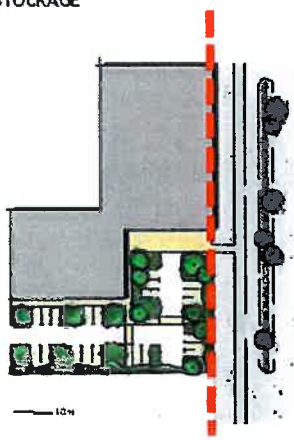
Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

Les espaces de stationnement et de stockage, seront insérés par une haie arbustive ponctuée d'arbres tiges (1 arbre pour 3 places de stationnement), tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

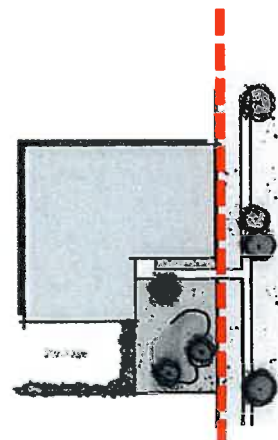
> GESTION DES STATIONNEMENTS ET DES AIRES DE STOCKAGE



Parking paysager par des noues et bosquets



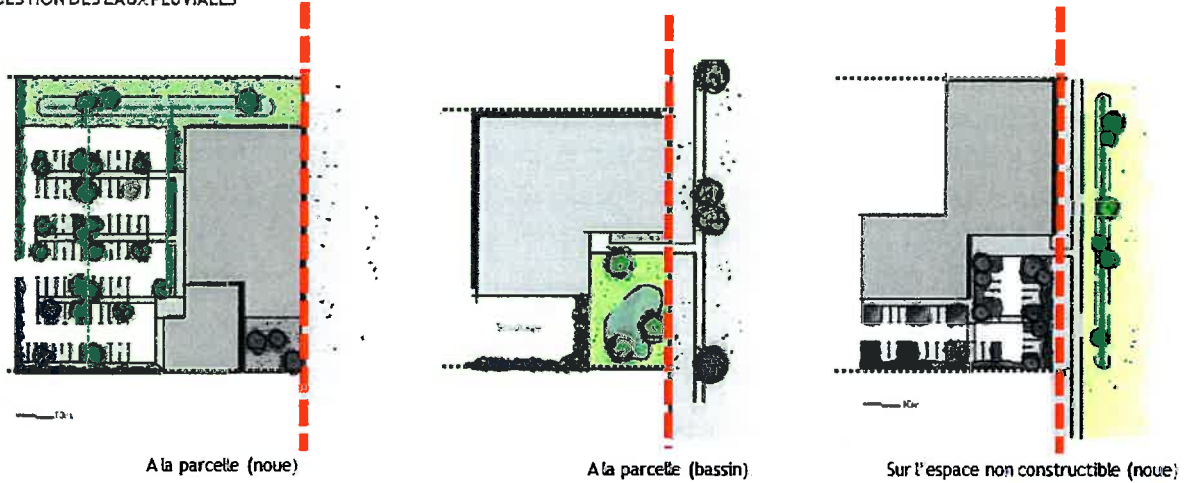
Poches de stationnement



Stockage derrière une épaisseur végétalisée

Dans le cas d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages de régulation devront s'inscrire dans le parti d'aménager paysager du projet de constructions, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

> GESTION DES EAUX PLUVIALES



SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 -UE -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER

Chapitre 1 ZONE IAU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation à court terme, sous la forme de lotissement.

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

ARTICLE 1- IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- ~~• les travaux, installations et aménagements:~~
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sol en zones humides et inondables
- les carrières.

ARTICLE 2- IAU - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

§ - 1 Sont autorisés sous conditions:

- Les lotissements sur une surface d'au moins 5000 m², à condition que soit prévu un « schéma d'organisation de l'ensemble de la zone 1AU ». La règle de la superficie minimale ne s'applique pas en cas de reliquat de zone.
- Les constructions à usage artisanal ou destinées à des professions libérales exerçant leur activité à leur domicile sont admises, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone .
- Les constructions de commerces et de services, sous réserve que ces activités ne produisent aucune gêne, ne soient la cause d'aucun stockage apparent et qu'elles ne fassent pas obstacle à un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- IAU - ACCES ET VOIRIE

§ I- ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- 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.

§ II- VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE 4 -IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II- ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou 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 constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 -IAU – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6 -IAU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle n'est imposée. La réglementation sera définie pour chaque opération.

ARTICLE 7 -IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8- IAU -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9 -IAU -EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 -1AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE 11- 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II - ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Bocage Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

Toitures et couvertures

- Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Les toits terrasses sont autorisés

§ III - CLOTURES

- Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les clôtures seront réalisées en harmonie avec les façades des constructions et clôtures environnantes.
- Elles seront constituées par des haies vives (avec éventuellement un grillage), côté voies et emprises

publiques par un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté le cas échéant d'une grille, grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE 12- IAU - STATIONNEMENT

Dans les lotissements, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE 13- IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- 1 AU – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Chapitre 2 ZONE 2AU

Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme dont la destination n'a pas été encore fixée. Pour urbaniser cette zone, il sera nécessaire de modifier le PLU.

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

ARTICLE 1- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2- 2AU – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et équipement d'infrastructure à condition de ne pas entraver l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- 2AU - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- 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.

§ II - VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4- 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I- EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou 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 constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5 -2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle n'est imposée. La réglementation sera définie pour chaque opération.

ARTICLE 7- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8- 2AU -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9 -2AU EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- 2AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'épave du toit.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE 11- 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusée ou être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les entoure et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II - ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Bocage Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- Les toits terrasses sont autorisés.

§ III - CLOTURES

- Sauf règlement distinct définissant un type de clôture dans le cadre d'un lotissement, les clôtures

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

seront réalisées en harmonie avec les façades des constructions et clôtures environnantes.

- Elles seront constituées par des haies vives (avec éventuellement un grillage), côté voies et emprises publiques par un muret d'une hauteur maximum de 1 m surmonté le cas échéant d'une grille, grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Ces murets seront réalisés en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE 12- 2AU - STATIONNEMENT

Dans les lotissements le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE 13- 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Toute opération immobilière devra comporter au moins 10% d'espaces verts et d'espaces communs dont 5% d'un seul tenant.
- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- 2AU- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Chapitre 4 ZONE IAUE

Caractère du territoire concerné

Il s'agit du Vendéopôle du Pays des Essarts et de son prolongement communal le long de la RD 160. Un secteur communal IAUEa près du centre bourg sera destiné à recevoir des activités artisanales non génératrices de nuisances. Ces zones seront urbanisées sous la forme de lotissements.

Cette zone comprend un sous-secteur 1AUeb (indiqué « b » pour **Barnier**) correspondant aux espaces à urbaniser à vocation d'activités économiques, situés en limite Sud de la RD 160 entre la sortie Ouest du bourg aggloméré de Sainte Florence et le Vendéopôle du Pays des Essarts, et faisant l'objet de règles spécifiques, conformément à l'étude loi Barnier annexée au rapport de présentation du PLU.

SECTION I-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1-IAUE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article 2.
 - les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
 - les bâtiments et constructions à usage agricole,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de caravanage et les terrains de camping,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements de sol en zones humides et inondables,
 - l'implantation de bâtiments agricoles et les élevages
 - les carrières.
-
- La démolition, la coupe ou la modification de certains éléments du patrimoine (arbres isolés, haies bocagères, édifices d'intérêt architectural et historique, zones humides) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage.

ARTICLE 2- 1AUE - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ~~les bâtiments à usage d'enseignement professionnel,~~
- ~~les équipements de superstructure nécessaire à la viabilisation de la zone.~~
- ~~les équipements publics, ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, assainissement, électricité...)~~
- les lotissements à usage d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de services et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone à condition:
 - que l'opération n'entrave pas le développement ultérieur de la zone et qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone s'il existe,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,
- les installations de loisirs et de sports et les équipements collectifs à condition qu'ils favorisent le cadre de vie des entreprises (hôtels, restaurants, garderies ...),

Dans le secteur 1AUEa :

- les installations classées soumises à déclaration.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités.

Dans le secteur 1AUEb

- Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).
- Les postes d'enrobage et les dépôts, sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- 1AUE- ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

- Les accès directs sur la RD 160 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.

Uniquement dans le secteur 1AUEb

- Les accès collectifs sur RD 160 seront limités au strict minimum. Les accès individuels directs sur RD 160 seront interdits hors agglomération.

§ II - VOIRIE

- Les voiries 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 4- 1AUE - DESSERTTE 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 est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, soit au fossés existant en périphérie du lotissement, soit au réseau public d'eaux pluviales mis en place par le lotisseur et ce, aux frais de l'acquéreur. Les fossés en terrain prive doivent être maintenus en bon état d'écoulement et de propreté.
- Selon son activité, lors de l'instruction de l'autorisation de construire, l'administration compétente peut demander au pétitionnaire la mise en place d'un équipement spécifique au traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel (séparateur à hydrocarbure, déshuileur, désableur, débourbeur. ..)

Uniquement secteur 1AUeb

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puits perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale existant.

§ III ELECTRICITE- TELEPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE 5- 1AUE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE 6- 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• **Espaces urbanisés :**

Les constructions doivent s'implanter :

- à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et privées,

• **En dehors des espaces urbanisés et à l'exclusion de la zone 1 AUeb**

Les constructions doivent s'implanter:

- à 75 mètres de l'axe de la RD 160 et RD 137

- à 100 mètres de l'axe de l'A83

- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques et privées

Dans le sous-secteur 1AUeb, les règles d'implantation sont les suivantes :

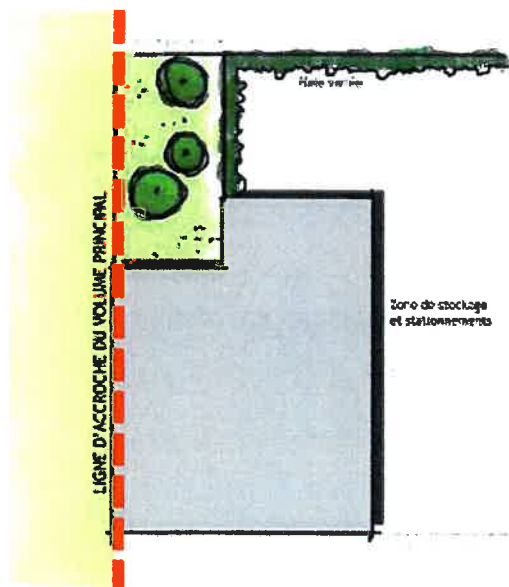
En façade Sud de la RD 160, les constructions, installations et clôtures s'implanteront tel que précisé dans l'étude Loi Barnier annexée au PLU, et détaillée de la manière suivante :

- le recul minimal d'implantation des constructions est fixé soit à 25 m ou soit à 30 m par rapport à l'axe de la RD 160, conformément au plan de zonage du PLU,
- le volume principal des constructions s'implantera sur la ligne d'ancrage figurant au plan de zonage du PLU et dans les OAP. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants. Les illustrations ci-dessous présentent des exemples d'ancrage possible.

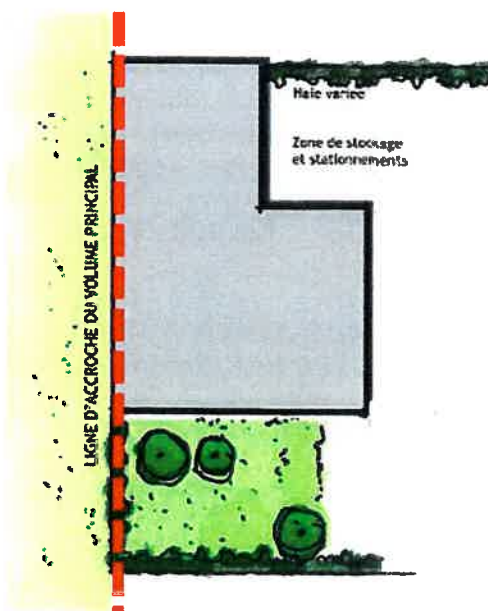
Les silos et les tours de stockage devront obligatoirement être implantés en fond de parcelle, à l'opposé de la RD, au plus près des chemins d'exploitation des Grands Robinières et des Chatelliers.

> PRINCIPE D'IMPLANTATION DES FACADES ET DES CLÔTURES : ligne d'accroche du volume principal

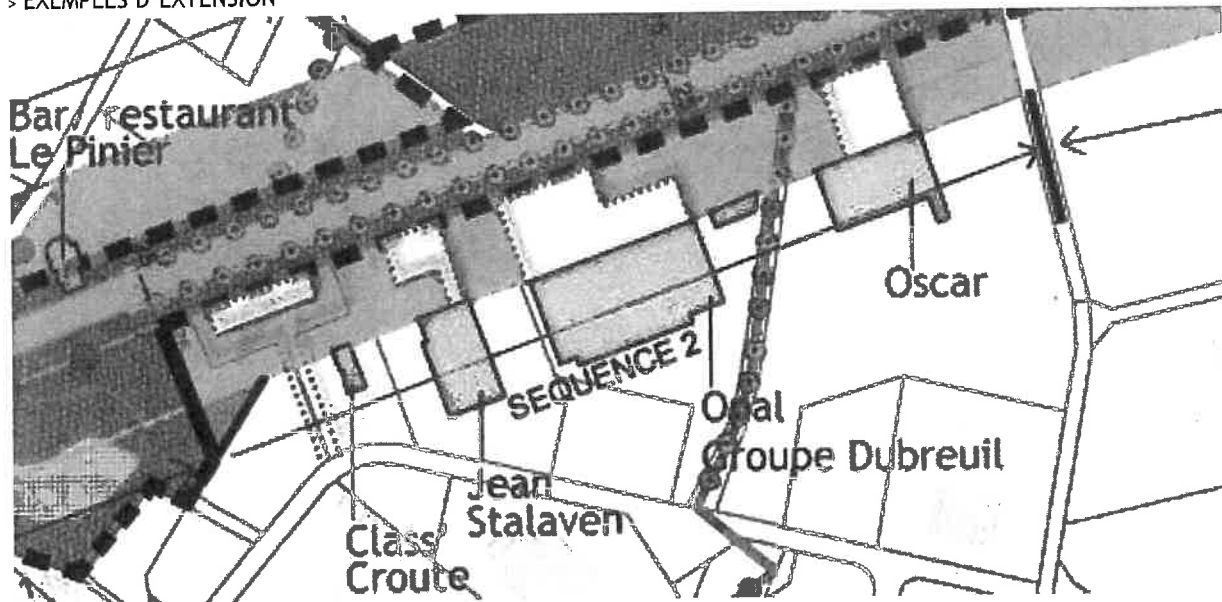
Exemple 1



Exemple 2



> EXEMPLES D'EXTENSION



- Pourront déroger à ces règles, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 7-1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres, pour le Vendéopôle du Pays des Essarts, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe feu ...) ; les constructions devront respecter également les zones non constructibles figurées sur le plan masse.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 30 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Des règles plus contraignantes pourront être éventuellement fixées par les services de sécurité.
- Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 8-1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9-1AUE - EMPRISE AU SOL
Sans objet

Article 10-1AUE - Hauteur maximum des constructions

En dehors de la zone 1AUEb

Sans objet

Uniquement sur la zone 1AUEb

En zone 1AUEb, la hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum, à l'égout du toit ou à l'acrotère, à l'exclusion des silos et des tours de stockage, limitées à 20 m maximum, à partir du sol jusqu'au sommet de l'édifice.

ARTICLE 11-1AUE - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

• Les toits terrasses sont autorisés.

§ 1 Vendéopôle du Pays des Essarts

§ 1.1- Tenue des parcelles:

- Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions doivent être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du site.
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altérés.
- Les espaces libres en bordure de la RD160 et des voies internes doivent être entretenus.
- Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

§ 1.2 - Les constructions :

- L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle doit être aménagée et entretenue de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté du Vendéopôle ne soient pas altérés.
- Les dépôts sont entourés d'un écran végétal.
- Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée doivent s'intégrer dans le paysage.
- Le traitement des différentes façades doit être conduit de telle façon qu'il soit vu avec intérêt depuis les différentes circulations (autoroute, piétons, cyclables), ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.
- Les façades de bâtiments vues depuis la R.N. 160 et la voie principale intérieure au Vendéopôle doivent être traitées comme les façades principales.
- En effet, ces bâtiments intégrés au paysage sont les garants de l'image qualitative que constitue la vitrine du Vendéopôle.

§ 1.3 - Les matériaux :

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents.
- Les bétons peuvent rester brut de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

§ 1.4 - Les clôtures :

- Pour les flots O, P, Q, R, S, T, la mise en place de clôture n'est réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité.
- Dans cette éventualité, les clôtures sont constituées d'un grillage rigide rectangulaire, de couleur vert foncé (nuances RAL 6002, 6005, 6010 ou approchées).
- Les poteaux qui le maintiennent sont métalliques de petite section et de couleur identique.
- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives peuvent être constituées par des haies vives.
- Ces haies sont composées de végétaux conformément aux prescriptions de l'article 13.
- Sont interdits notamment le thuya et le laurier palme.

- Les murs et murets sont interdits.

§ 2 - Hors Vendéopôle du Pays des Essarts

- Les clôtures seront constituées par un grillage rigide de maille rectangulaire de couleur grise ou verte.
 - Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques de petites sections et de couleur identique au grillage.
 - Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives pourront être constituées par des haies vives.
 - Exceptionnellement, si un projet présente un intérêt de composition évident, la couleur ou la nature des clôtures pourra être modifiée pour assurer la cohérence avec l'aspect de la construction.
- Tous les permis de construire sont présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Uniquement sur la zone 1AUeb, hors Vendéopole du Pays des Essarts

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

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

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Elévations et façades

✓ Revêtements extérieurs :

- Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex: parement de fausses briques ou de fausses pierres...).
- Les matériaux bruts non conçus pour rester apparents sont interdits (ex : parpaing, briques à enduire...). Les bétons bruts sont autorisés s'ils sont lasurés, ou peints.
- Les bardages métalliques nervurés seront de préférence posés verticalement.

✓ Les teintes autorisées en façade :

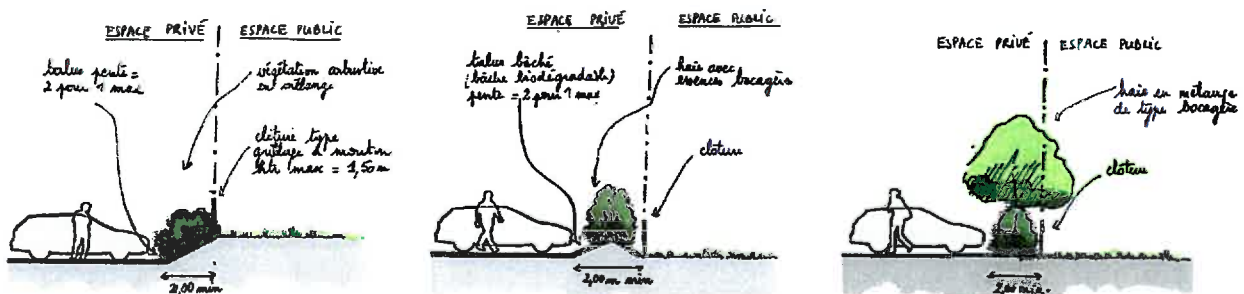
- Les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois naturel, teinte du sable de l'enduit, zinc...),
- Les nuances de gris pour les bardages en bois ou métalliques et les enduits (teinte sombre),
- D'autres couleurs plus « vives » sont possibles dans des aplats limités en surfaces et/ou sur les volumes secondaires.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit de haies d'essences locales, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé, doublé d'une haie vive, comme exposé dans les illustrations ci-dessous. Les autres couleurs seront proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.



Enseignes

Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

Les calicots et enseignes publicitaires seront interdits sur les grillages.

ARTICLE 12-1AUE - STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE 13-1AUE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres seront aménagés ou plantés.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

Uniquement en 1AUeb

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes, d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

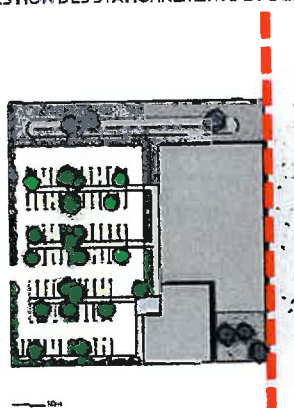
Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement, doivent être végétalisées.

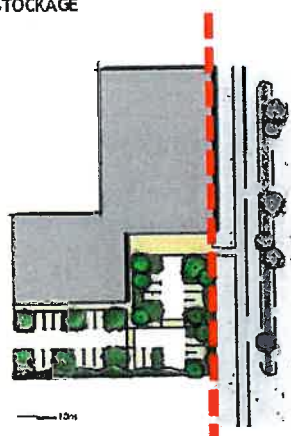
Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

Les espaces de stationnement et de stockage, seront insérés par une haie arbustive ponctuée d'arbres tiges (1 arbre pour 3 places de stationnement), tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

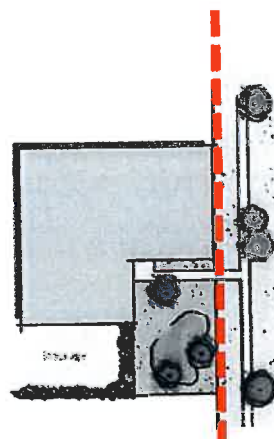
> GESTION DES STATIONNEMENTS ET DES AIRES DE STOCKAGE



Parking paysager par des noues et bosquets



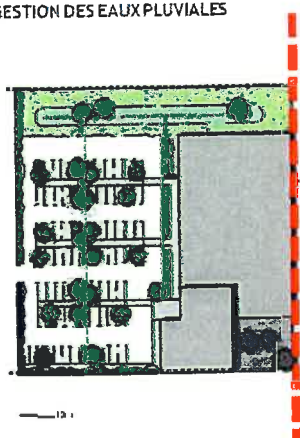
Poches de stationnement



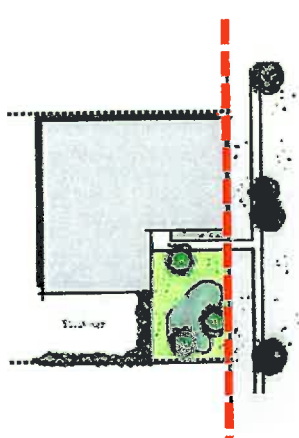
Stockage derrière une épaisseur végétalisée

Dans le cas d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages de régulation devront s'inscrire dans le parti d'aménager paysager du projet de constructions, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

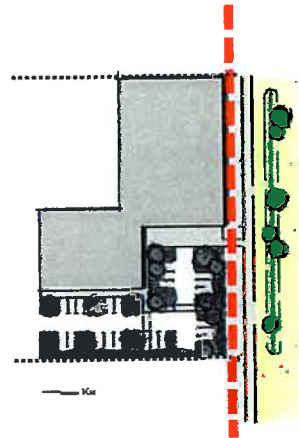
GESTION DES EAUX PLUVIALES



A la parcelle (noue)



A la parcelle (bassin)



Sur l'espace non constructible (noue)

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- 1AUE- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS
Sans objet.

Chapitre 6 ZONE AUs Caractère du territoire concerné

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir les activités sportives, culturelles, éducatives, sociales et de loisirs.

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

ARTICLE 1 -AU_s – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles nécessaires:

- aux activités correspondant au caractère de la zone,
- aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

ARTICLE 2- AU_s- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- AU_s - ACCES ET VOIRIE

§ I ACCES

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.

§ II - VOIRIE

- Les voiries 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 4 -AU_s- DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1 - EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ II - ASSAINISSEMENT

I Eaux usées

- Pour les constructions qui le nécessite, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de fossés existants.
- 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 de l'exploitant qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5- AU_s - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 -AU_s -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à trois mètres minimum des emprise existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 -AU_s- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites, ou à plus de 3 mètres de celles-ci.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE 8- AU_s- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9 -AU_s- EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- AU_s - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11- AU_s- ASPECT EXTERIEUR

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
 - la haute performance énergétique,
 - l'architecture bioclimatique ou passive,
 - l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les toits terrasses sont autorisés.

Toutes les constructions autorisées dans la zone devront s'intégrer dans le site.

ARTICLE 12- AU_s - STATIONNEMENT

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

- Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE 13- AU_s- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m² de places de stationnement.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- AU_s -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 7 ZONE NP

Caractère du territoire concerné

Cette zone de protection intéresse la forêt domaniale de l'Herbergement, les zones naturelles situées entre des ensembles urbanisés et les vallées. Deux secteurs NPa concernent des territoires disposants d'étangs et de plans d'eau, un secteur NPi concerne les rives du ruisseau du Moulinet.

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

ARTICLE 1- NP- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2- NP - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

A l'exception du secteur NPi sont autorisées sous conditions:

- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.

Dans les secteurs NPa :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 20% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NPi :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NP - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Les accès directs sur les RD 160 et 137 sont interdits.
- 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.

§ II- VOIRIE

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

ARTICLE 4 NP DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 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 est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou 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 ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE 5 -NP - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- NP- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 160 et 137.
 - Pour les autres voies les constructions peuvent s'implanter sur les limites à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.
 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 -NP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

ARTICLE 8- NP- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9 -NP – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- NP - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1 Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE 11- NP - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

§I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve :
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II - ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Bocage Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- **Les toits terrasses sont autorisés.**

§ III - CLOTURES

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

ARTICLE 12- NP - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- NP - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- NP - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 8 ZONE Nh
Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne différents hameaux où l'activité agricole, notamment d'élevage, n'est plus présente et pour lesquels seront encouragées la réhabilitation de l'habitat existant et son extension modérée.

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

ARTICLE 1- Nh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- ~~les travaux, installations et aménagements;~~
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sol en zones humides et inondables
- les carrières.

ARTICLE 2- Nh- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions:

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect de l'article II et que son volume soit identique au volume initial.
- L'extension des constructions existantes y compris la construction d'annexes, à condition qu'elle n'excède pas 40% de leur surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant présentant un intérêt architectural à condition de respecter les règles de réciprocité au regard des activités agricoles.
- Les activités artisanales de commerces et de services et les professions libérales s'exerçant dans les locaux existants sont admises, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- Nh - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, la desserte des parcelles et des nouveaux lots sera assurée à partir d'un schéma de voirie propre à l'opération de lotissement.
- 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.

§ II VOIRIE

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE 4- Nh - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I -EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

§ 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 est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou 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 constructeur du lotissement qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5- Nh - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- Nh- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises publiques.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.
- Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 7- Nh- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, elles doivent l'être à une distance égale au moins à 3 mètres .
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Des retraits différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 8- Nh -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9- Nh - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- Nh - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La limitation de hauteur ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

ARTICLE 11- Nh - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

§ I - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions peuvent être d'expression moderne ou traditionnelle, en s'intégrant dans l'espace qui les environne et la volumétrie des constructions voisines.
- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est interdite sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

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

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à la volumétrie et à la composition architecturale.

§II -ASPECT DES MATERIAUX

Façades

- Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, seront autorisés.
- Les matériaux de construction de type parpaings, briques creuses seront obligatoirement enduits.
- Les enduits doivent être composés sur les tonalités du Bocage Vendéen. Ils seront de ton pierre ou sable clair, voire ocre ou sépia clair. Les couleurs seront obtenues à partir de sable naturel et chaux aériennes. Les enduits seront talochés lissés ou talochés grattés.
- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés.

Toitures et Couvertures

- Les couvertures traditionnelles doivent être réalisées, modifiées ou révisées avec des ardoises, des tuiles canal ou romanes de teinte claire non uniforme (du rouge au rosé clair) d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales.
- Pour des constructions d'architecture plus contemporaine d'autres types de matériaux seront autorisés à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance, les éléments vitrés seront acceptés.
- **Les toits terrasses sont autorisés**

§ III - CLOTURES

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

ARTICLE 12- Nh- STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- Nh- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R. 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 -POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- Nh – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Chapitre 9 ZONE Nℓ

Caractère du territoire concerné

Cette zone concerne l'espace réservé à la création d'une aire loisirs avec plan d'eau, au lieu-dit « La Forêt », à l'ouest du Bourg.

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

ARTICLE 1- Nℓ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2- Nℓ - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées :

- Toutes les constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions techniques et d'infrastructure d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Nℓ - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 4 Nℓ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 5 -Nℓ - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6- Nℓ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 7 -Nℓ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 8- N^o - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 -N^o – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10- N^o - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 11- N^o - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
 - la haute performance énergétique,
 - l'architecture bioclimatique ou passive,
 - l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les toits terrasses sont autorisés.

ARTICLE 12- N^o - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- N^o - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- N^o - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 10 ZONE A

Caractère du territoire concerné

Cette zone est destinée à l'activité agricole, un secteur An de protection des franges urbaines est prévu autour du bourg et des Quatre Chemins

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

ARTICLE 1- A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur A : sont interdites les occupations et utilisation du sol autres que celles liées et nécessaires:

- à l'exploitation agricole,
- aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Dans le secteur An,

- sont interdites toutes les constructions agricoles.

ARTICLE 2- A - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Uniquement dans le secteur A :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages...) à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaire à une exploitation existante dans la zone
 - qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes.
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'aire de repos de l'autoroute A83, et autres équipements d'intérêt général.
- La création de bureaux, de locaux de transformation de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production, soit dans les bâtiments existants, soit le cas échéant, dans de nouvelles constructions.
- La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole.

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et à l'entretien du réseau hydrographique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- A - ACCES ET VOIRIE

§ I- ACCES

- Les accès directs sur les RD 137 et 160 sont interdits.
- 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.

§ II VOIRIE

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

ARTICLE 4 -A- 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 est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou 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 ELECTRICITE- TELEPHONE

Sans objet

ARTICLE 5- A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de :
 - 100 mètres de l'axe de l'A 83,
 - 75 mètres de l'axe des RN 137 et 160 quel que soit le type de construction,
- Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 5 mètres minimum des emprises publiques.
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - les équipements collectifs d'intérêt général.

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

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à 3 mètres minimum.
- Pour les bâtiments agricoles, ils seront implantés en limite ou à 5 mètres minimum.
- Les équipements collectifs d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE 9- A - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10- A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sauf extension de l'existant.

§ II - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à un étage sur rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas:

- aux constructions agricoles,
- à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE 11- A - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.
- Le bâtiment à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

- Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est proscrit ainsi que tous matériaux présentant une brillance. Il sera recommandé les bardages bois.

Il est admis de recourir à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction dans le cas d'une démarche relevant de:

- la haute qualité environnementale,
- la haute performance énergétique,
- l'architecture bioclimatique ou passive,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

- **Les toits terrasses sont autorisés.**

ARTICLE 12- A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23 Code Urbanisme) ou permis de démolir (R 421-28 Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ANNEXES

Effets attachés aux emplacements réservés :

En application de l'article L.123-1 § 8° et R.123-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

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 relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III 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 local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4,

sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- 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.

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Réglementation sur les autorisations de défrichement :

Art. L 311-1 et suivants Code Forestier, complétés par arrêté préfectoral du 3 février 2005

La destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée – pour une utilisation urbanistique ou autre – est soumise à autorisation préfectorale dès lorsque cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en terme de propriété) de plus de 1 ha d'un seul tenant (articles L 311-1 et suivants du Code forestier – arrêté préfectoral du 3 février 2005). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

Réseaux et télécommunication :

Art L.332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Participation en matière de stationnement :

Article L123-1-2

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Art 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 = PLAFTS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Article L443-1 : Camping et stationnement de caravanes:

Les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, sont délivrés dans les formes et conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Si ces terrains sont desservis par un réseau public d'assainissement, les dispositions de l'article L. 421-5 du présent code sont applicables à leur délivrance.

Un décret en Conseil d'Etat définit la résidence mobile de loisirs, l'habitation légère de loisirs et la caravane, ainsi que les conditions dans lesquelles elles peuvent être installées ou implantées. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. L'autorisation d'aménager tient, le cas échéant, lieu de permis de construire.

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 art. 2 Journal Officiel du 12 mai 2007)

Livre IV

Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions

Titre II

Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Section I

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Sous-section 2 : Constructions nouvelles dispensées

de toute formalité au titre du présent code

Article R 421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Article R 421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Article R 421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Article R 421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des

grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;

c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;

d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Sous-section 3 : Constructions nouvelles

soumises à déclaration préalable

Article R 421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R 421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;

b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Section II : Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Article R 421-13

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Sous-section 1 : Travaux soumis à permis de construire

Article R 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article R 421-15

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article R 421-16

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Sous-section 2 : Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Article R 421-17 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

Section III : Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Article R 421-18 :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article R 421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R 421-20

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- la création d'un espace public.

Article R 421-21

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R 421-22

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R 421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R 421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R 421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R 421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R 421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R 421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques, ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R 421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

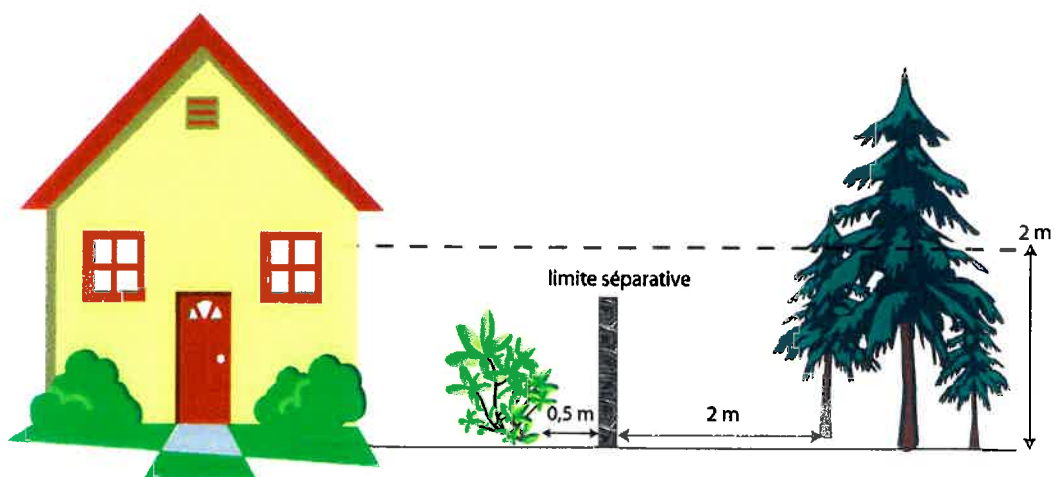
Règlement – Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Florence

Distances de plantations en limite séparative Article 671 du Code Civil

"Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

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



Source : SJ, CONCEPT ingénierie