

## **Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Caractère des zones urbaines**

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

On distingue à l'intérieur de la zone un secteur Ue correspondant au site de traitement des eaux située sur le barrage du Graon.

### **ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

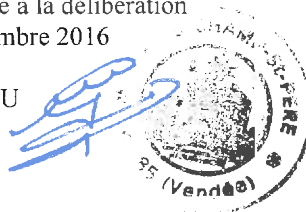
- a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation.
- f) les garages collectifs de caravanes
- g) les habitations légères de loisirs (article R444.3 et suivants),
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

Dans le secteur Ue, les constructions et installations autres que celles liées et nécessaires à l'usine de traitement des eaux.

### **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du 29 novembre 2016  
Le Maire,  
M. GAUDUCHEAU



PREFECTURE DE LA VENDEE

07 DEC. 2016

COURRIER ARRIVE

c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,

d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,

e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Dans le secteur Ue, les constructions et installations liées et nécessaires à l'usine de traitement des eaux.

### **ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

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

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

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

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

#### **2 - Voirie**

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

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

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

3 - La largeur des voies piétonnes sera examinée en fonction de chaque projet.

**ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement**

**a) Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

**b) Eaux pluviales**

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

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

**3 - Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

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

**ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

**ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques-**

En agglomération :

Les constructions principales et les dépendances doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...),
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

**Hors agglomération :**

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des Routes Départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

### **ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 1,20 mètre.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...) et à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
- Afin de tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

**ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

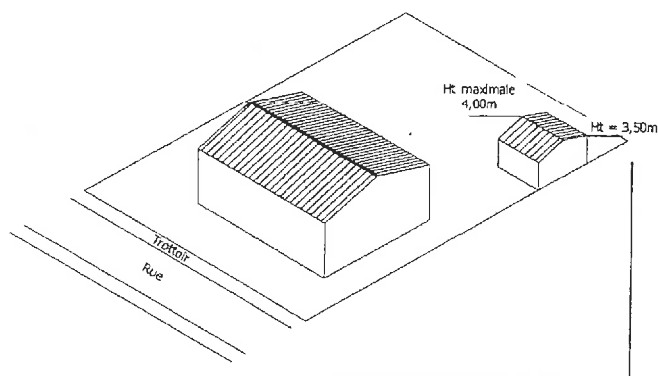
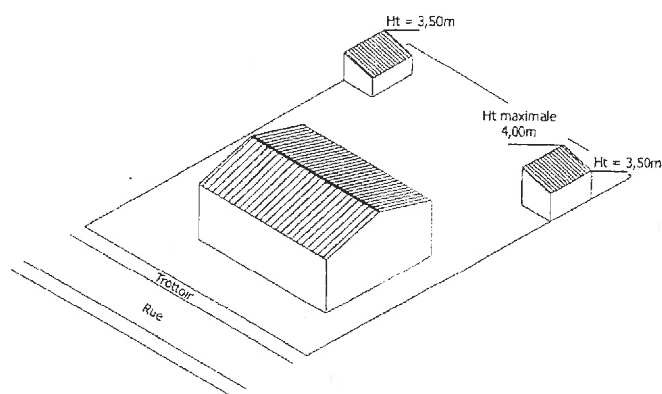
**ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des façades des constructions est limitée à 8 mètres (soit RdC + 1 niveau), mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, ...).



Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

**ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

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

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi des plaques de béton préfabriquées est interdit.

**ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m.

Pour les logements, il est exigé :

- 1 place minimum par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places minimum par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation supérieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les commerces et services de proximité, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les autres activités économiques et les équipements publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

## COMMUNE DE CHAMP SAINT-PERE

PLU – PIERCE N°2 - REGLEMENT ZONE URBAINE

*MODIFICATION N°1 – DOSSIER D'APPROBATION – NOVEMBRE 2016*

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysages identifiés en application de l'article L.123.1 (7ème alinéa) du Code l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

### **ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10**

Non réglementé.