

# Règlement

Pièce PA10.

Commune de NOTRE DAME DE RIEZ  
Route des Garateries

Réalisation : Coopérative Vendéenne du Logement

Dossier :  
L 17 6731 JL

Date :  
MAI 2022

Lotissement  
«Les Œillets»

SELARL  
Frédéric  
GUILBAUDEAU



Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
Le Château d'Olonne  
B.P. 10145  
85104 LES SABLES D'OLONNE  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)



Architecte :

LT ARCHI  
25 rue du Château  
85800 St Gilles Croix de Vie  
02 51 55 81 49  
[contact@ltarchi.fr](mailto:contact@ltarchi.fr)

**1 -1 - OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune de NOTRE DAME DE RIEZ, cadastré section AD n°17, 18 et 356 tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

**1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Outre les prescriptions du règlement du lotissement, le règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme devra être respecté.

Le terrain est situé en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

**Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur**

**1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Lots 1 à 14	5162 m <sup>2</sup>
Espace vert	918 m <sup>2</sup>
Voirie	1133 m <sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement**

**7213 m<sup>2</sup>**

**2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.**

Voir article Ua 1 du PLU

**2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.**

Voir article Ua 2 du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 14 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

La réunion de deux ou plusieurs lots pour la construction d'un logement n'est pas autorisée.

Les lots sont destinés à ne recevoir qu'un seul logement.

Néanmoins, après demande et accord auprès de la municipalité, deux logements par lot pourront être créés.

Les coûts liés à la modification induite par ce logement supplémentaire seront à la charge du demandeur (viabilisation, etc).

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

**2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Voir article Ua 3 du PLU, complété par :

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

Les acquéreurs devront respecter l'accès véhicule « interdit » figuré sur le plan de composition.

**2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Voir article Ua 4 du PLU, complété par :

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchement desservant leur parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U. , A.E.P., coffrets électriques et regards télécoms, candélabres, plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur et de la commune.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

**A - ELECTRICITE**

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par l'aménageur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

**B – TELEPHONE-FIBRE OPTIQUE**

Des regards de branchement seront posés en retrait de 1 m. par rapport à l'alignement. Le raccordement du regard à l'habitation sera à la charge des acquéreurs.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

**C – EAU POTABLE**

L'aménageur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

**D – ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées pour chaque lot jusqu'à 1 m 00 environ à l'intérieur de la parcelle, ainsi que la pose des regards de branchement sur le trottoir, en PVC CR16, classe 41 de diamètre 315 passage direct, doté d'une sortie et d'une entrée en diamètre 160. La trappe de fermeture sera de la norme NF/EN 124, forme ronde Ø450.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1.

### ***Eaux pluviales***

Il n'est pas prévu de branchement individuel pour les eaux pluviales des lots, la perméabilité mesurée sur le terrain permettant une infiltration de celles-ci.

Un système individuel d'infiltration devra donc être réalisé par chacun des propriétaires.

Il ne devra pas être de type « puisard », la nappe pouvant se trouver à une faible profondeur en période hivernale.

Le principe d'infiltration qui sera à mettre en place est expliqué en annexe de ce règlement.

Dans tous les cas, les acquéreurs gèreront les eaux pluviales sur la totalité de leur parcelle.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

### **2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.**

Sans objet.

Les lots numérotés de 1 à 14 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

### **2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Voir article Ua 6 du PLU, complété par :

Un recul de 5 m 00 minimum sera imposé pour les garages afin de réaliser le parking privatif au droit de celui-ci (sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage), cette distance étant appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Une implantation différente sera autorisée pour les équipements d'infrastructure.

### **2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Voir article Ua 7 du PLU.

### **2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Voir article Ua 8 du PLU.

### **2 - 9 - EMPRISE AU SOL.**

Voir article Ua 9 du PLU.

**2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir article Ua 10 du PLU, complété par :

Les constructions devront tenir compte de l'altitude du premier plancher habitable qui sera fonction de l'altitude de la voirie au droit celles-ci (altitude minimale à respecter indiquée sur le plan de composition).

**2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir article Ua 11 du PLU.

**2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Voir article Ua 12 du PLU, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots libres de constructeur réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 5m x 5m minimum.

Suivant les indications au plan de composition, ils auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Ce parking devra être constitué de matériaux perméables de type dalles alvéolaires empierrées ou enherbées, béton ou enrobé poreux...

**2 - 13 - PLANTATIONS.**

Voir article Ua 13 du PLU

**2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.****Répartition par lot**

N° du Lot	Superficie du lot (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )	N° du Lot	Superficie du lot (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )
1	318	240	8	250	240
2	311	240	9	250	240
3	310	240	10	366	240
4	412	240	11	467	240
5	427	240	12	464	240
6	430	240	13	374	240
7	405	240	14	378	240
TOTAL			TOTAL	5162	3360m <sup>2</sup>

**2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.**

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces

ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret électrique fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture.

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation Enedis.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings aux endroits indiqués sur le plan destiné à bloquer le revêtement (ou bien une bordure coté voirie en lieu et place du rang de parpaings s'ils en font la demande préalablement).

Dès lors, toute dégradation du trottoir ou de la voirie après réalisation des travaux de finition, sera à la charge de l'acquéreur. La commune ayant un regard de satisfaction dû à la convention de transfert des équipements communs.

Tous les utilisateurs des lots devront emmener leurs sacs et containers d'ordures ménagères sur l'emplacement défini au plan de composition, et ce les jours de collecte uniquement.

Les résidents ne pourront à aucun moment se prévaloir d'un quelconque droit à exonération de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères au motif que le ramassage de leurs déchets n'a pas lieu au porte à porte.

## **2 - 16 - TAXES.**

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

## **2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.**

Une convention de transfert des espaces communs étant prévue entre l'aménageur, la commune et la communauté de communes, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

Dans le cas où cette convention ne serait pas établie ou rompue, une association syndicale devra être créée.

## **2 - 18 – ADHESION AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

**2 – 19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

**2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.**

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les annexes, abris de jardin, en mairie de Notre Dame de Riez.

Fait à Notre Dame de Riez, le 31 mai 2022

Le Géomètre-Expert :  
M. Frédéric GUILBAUDEAU

L'aménageur :  
M. MARTINEAU Damien représentant  
La Coopérative Vendéenne du Logement

## ANNEXE 1

### PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

#### Prestations dues par l'aménageur

#### Travaux ou obligations à la charge de l'acquereur

##### **A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS**

- Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux

- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.
- Conservation en bon état

##### **B - ASSAINISSEMENT**

- Aménagement de type séparatif
- Branchements Eaux Usées
- Sur trottoir ou chaussée, en limite de lot, pose d'un regard tabouret pour le réseau EU
- Mise à niveau définitive des regards.

- Réalisation du réseau interne séparant Eaux Usées et Eaux Pluviales
- \* **Pour les eaux usées**
  - . Pose du siphon
  - . Raccordement à la construction
- \* **Pour les eaux pluviales**
  - . Dispositif d'infiltration

##### **C - ELECTRICITE**

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété

- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

##### **D – TELEPHONE-FIBRE OPTIQUE**

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot

- Demande d'installation auprès des services de télécommunication
- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

##### **E - EAU POTABLE**

- Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement

- Pose du compteur, ouverture du branchement.
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

##### **F - ECLAIRAGE PUBLIC**

- Pose de candélabres

##### **G - BORNAGE**

- Figuration de la limite de propriété

- Conservation en état

##### **H - BOITE AUX LETTRES**

- Fourniture et pose d'une boite à lettres suivant les normes de la Poste.



## **ANNEXE 2**

**GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES LOTS CESSIBLES**  
(Extraits de l'étude réalisée par le cabinet OCE Environnement)

#### IV.2.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES LOTS CESSIBLES

##### o Préambule

La présence d'un horizon perméable en surface va permettre aux propriétaires des lots une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Un système individuel d'infiltration devra donc être réalisé par chacun des propriétaires.

Aucun rejet sur l'espace public n'est autorisé, à l'exception des eaux de surverse lorsque les pluies sont plus intenses que celles qui ont servis au dimensionnement de l'ouvrage (pluies de temps de retour > 10 ans).

Pour ce faire et afin de sécuriser les habitations contre tout risque d'inondation lié à un dysfonctionnement hydraulique, les cotes minimales de plancher ont été fixées. Afin de favoriser l'infiltration et limiter les volumes de rétention à gérer, les revêtements choisis pour les aménagements extérieurs (stationnement, terrasses, accès ...) devront être constitués de matériaux perméables : dalles alvéolaires empierrées ou enherbées, béton ou enrobé poreux, terrasses sur plots, ...

La nappe peut se trouver à faible profondeur en période hivernale. Ainsi, les ouvrages d'infiltration devront être des solutions intégrées de faible profondeur : espace vert en creux, noues, plateau ou tranchée filtrante, espace libre sous terrasse sur plot, ...

##### ☞ **Les solutions de type puisard sont proscrites dans un tel contexte.**

##### o Dimensionnements de principe pour la gestion du pluvial sur un espace privatif

A ce stade du projet, l'aménagement des parcelles n'est pas connu. Il n'est donc pas possible de dimensionner de façon précise les espaces d'infiltration des eaux issues des parcelles cessibles. Les acquéreurs des lots devront réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration de leurs eaux de toitures et de ruissellement. Le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration devra être effectué sur la base de calcul suivante (occurrence décennale) :

- 0,10 m<sup>2</sup> de surface minimale d'infiltration pour 1 m<sup>2</sup> imperméabilisé collecté ;
- 0,04 m<sup>3</sup>/ de volume minimal de rétention pour 1 m<sup>2</sup> imperméabilisé collecté.

→ Pour une parcelle comprenant 125 m<sup>2</sup> imperméabilisés, l'ouvrage d'infiltration recevant les eaux devra présenter:

- une surface d'infiltration en contact avec le sol de 12,5 m<sup>2</sup> minimale ;
- un volume de rétention avant surverse d'environ 5,0 m<sup>3</sup>.

→ Pour une parcelle comprenant 200 m<sup>2</sup> imperméabilisés, l'ouvrage d'infiltration recevant les eaux devra présenter:

- une surface d'infiltration en contact avec le sol de 20,0 m<sup>2</sup> minimale ;
- un volume de rétention avant surverse d'environ 8,0 m<sup>3</sup>.

##### o Exemple de gestion des eaux pluviales pour les lots 4 et 9 (selon proposition d'implantation)

Un dimensionnement de principe est établi sur la base du schéma de proposition d'implantation fourni en **Annexe 6** pour les lots 4 et 9, et selon les caractéristiques détaillées ci-dessous (dimensionnements en **Annexe 7**).

##### Hypothèses retenues - Lot n°4

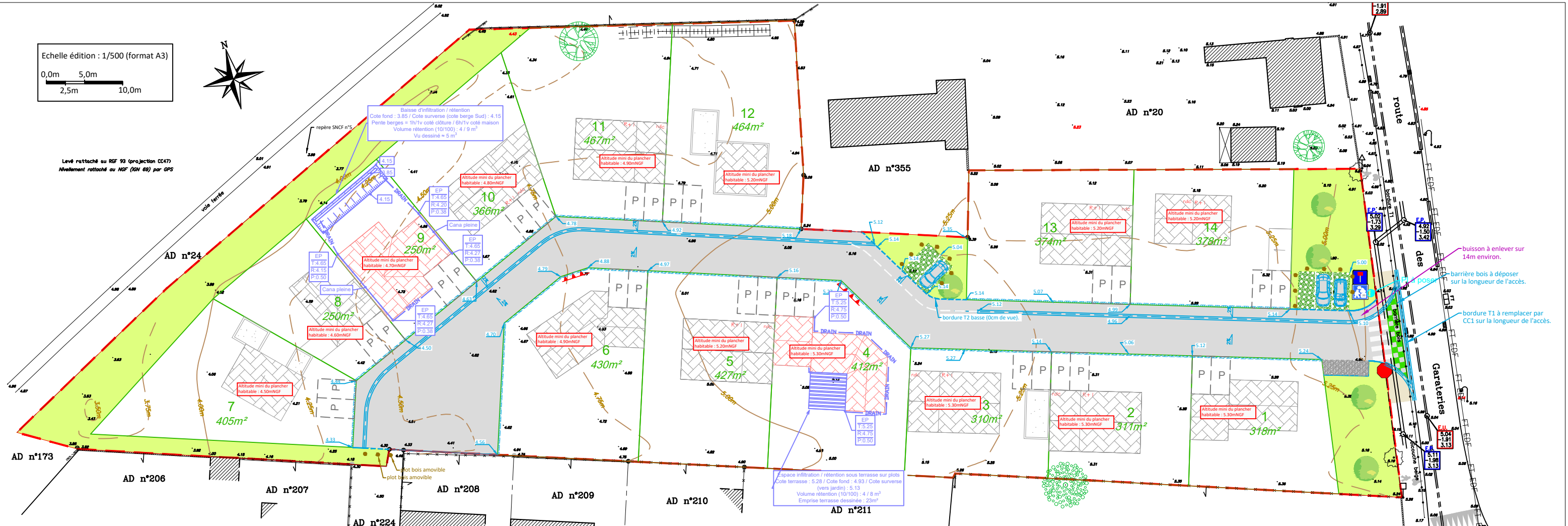
- Infiltration sous terrasse sur plot ;
- superficie de revêtement imperméabilisé collecté (toiture et terrasse) : 128 m<sup>2</sup> ;
- surface infiltration considérée : 23 m<sup>2</sup>
- coefficient de ruissellement 0,95 ;
- perméabilité retenue soit 4,4.10<sup>-6</sup> m/s (perméa mini mesurée et coef de sécurité appliqué);
- temps de retour de la pluie 10 ans.

##### Hypothèses retenues - Lot n°9

- baisse d'infiltration ;
- superficie de revêtement imperméabilisé collecté (toiture et terrasse) : 136 m<sup>2</sup> ;
- surface infiltration considérée : 26 m<sup>2</sup>
- coefficient de ruissellement 0,95 ;
- perméabilité retenue soit 4,4.10<sup>-6</sup> m/s (perméa mini mesurée et coef de sécurité appliqué) ;
- temps de retour de la pluie 10 ans.

Pour des pluies supérieures à un temps de retour décennal, les excédents s'écouleront vers les fonds de lots.

Proposition d'implantation des habitations - Gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les lots n°4 et 9



Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Le terrain est constitué de sols sablo-limoneux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les acquéreurs des lots devront réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration de leurs eaux de toitures et de ruissellement. Le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration devra être effectué sur la base de calcul suivante (occurrence décennale) :

- 0,10 m² de surface minimale d'infiltration pour 1 m² imperméabilisé collecté
- 0,04 m³ de volume minimal de rétention pour 1 m² imperméabilisé collecté

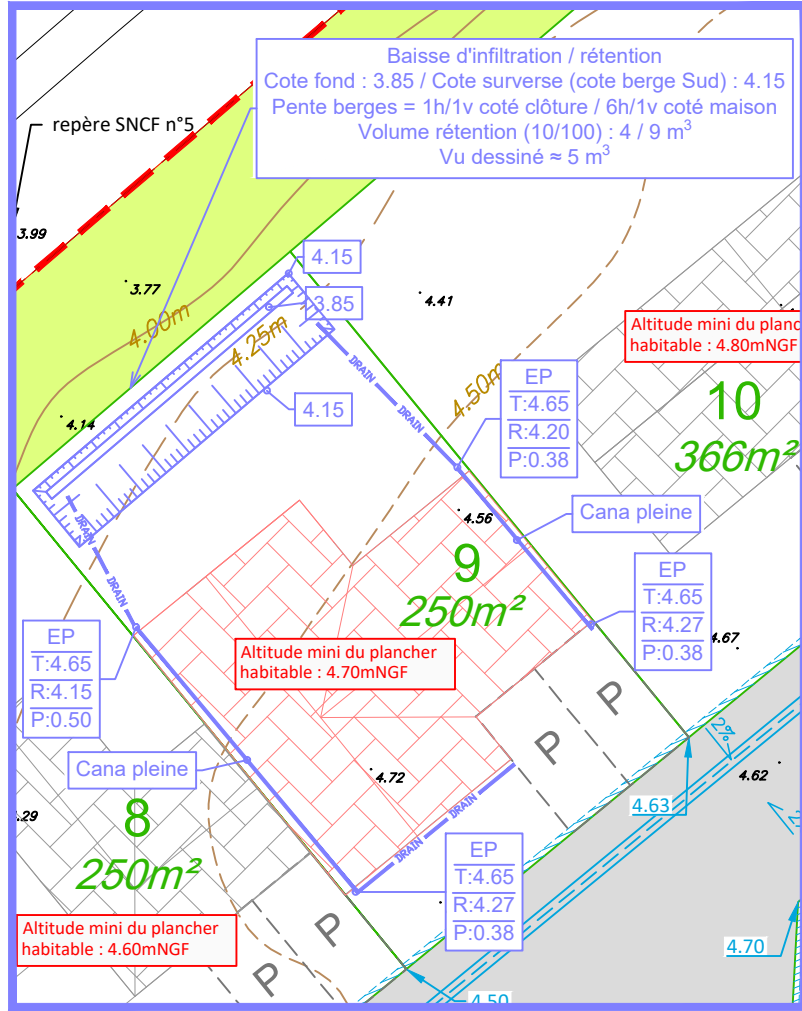
Aucun rejet sur l'espace public n'est autorisé, à l'exception des eaux de surverse lorsque les pluies sont plus intenses que celles qui ont servis au dimensionnement de l'ouvrage (pluies de temps de retour > 10 ans). Pour ce faire et afin de sécuriser les habitations contre tout risque d'inondation lié à un dysfonctionnement hydraulique, les cotes minimales de plancher sont prescrites. Afin de favoriser l'infiltration et limiter les volumes de rétention à gérer, les revêtements choisis pour les aménagements extérieurs (stationnement, terrasses, accès ...) devront être constitués de matériaux perméables : dalles alvéolaires empierrées ou enherbées, béton ou enrobé poreux, terrasses sur plots, ... La nappe peut se trouver à faible profondeur en période hivernale. Ainsi, les ouvrages d'infiltration devront être des solutions intégrées de faible profondeur : espace vert en creux, noues, plateau ou tranchée filtrante, espace libre sous terrasse sur plot, ...

→ Les solutions de type puisard sont proscrites dans un tel contexte.

**Exemple de dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle :**

- > Pour une parcelle comprenant 125 m² imperméabilisés, l'ouvrage d'infiltration recevant les eaux devra présenter :
  - une surface d'infiltration en contact avec le sol de 12,5 m² minimale
  - un volume de rétention avant surverse de 5,0 m³
- > Pour une parcelle comprenant 200 m² imperméabilisés, l'ouvrage d'infiltration recevant les eaux devra présenter :
  - une surface d'infiltration en contact avec le sol de 20,0 m² minimale
  - un volume de rétention avant surverse de 8,0 m³

Lot n°9



Lot n°4

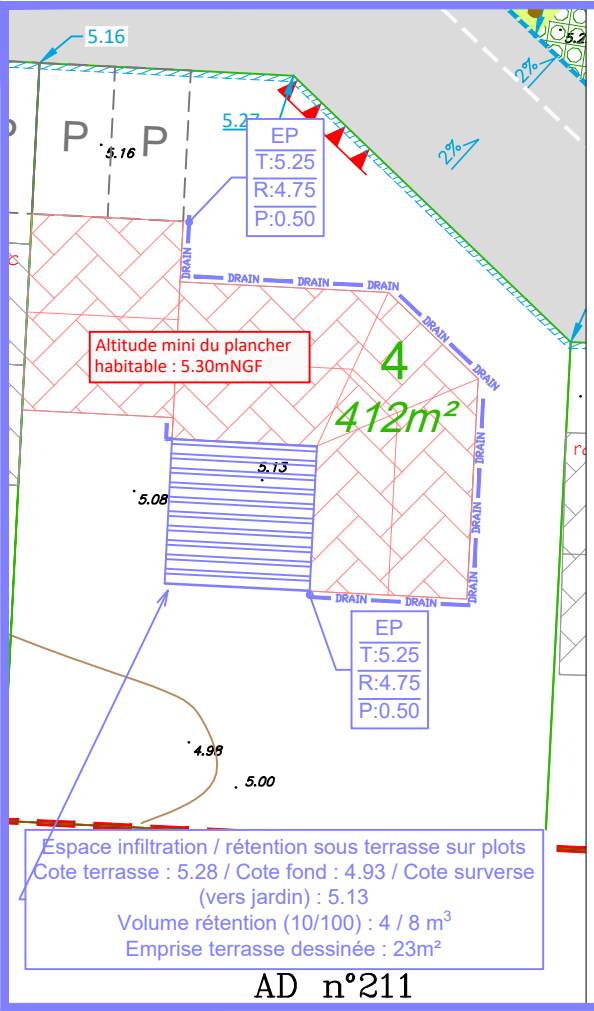
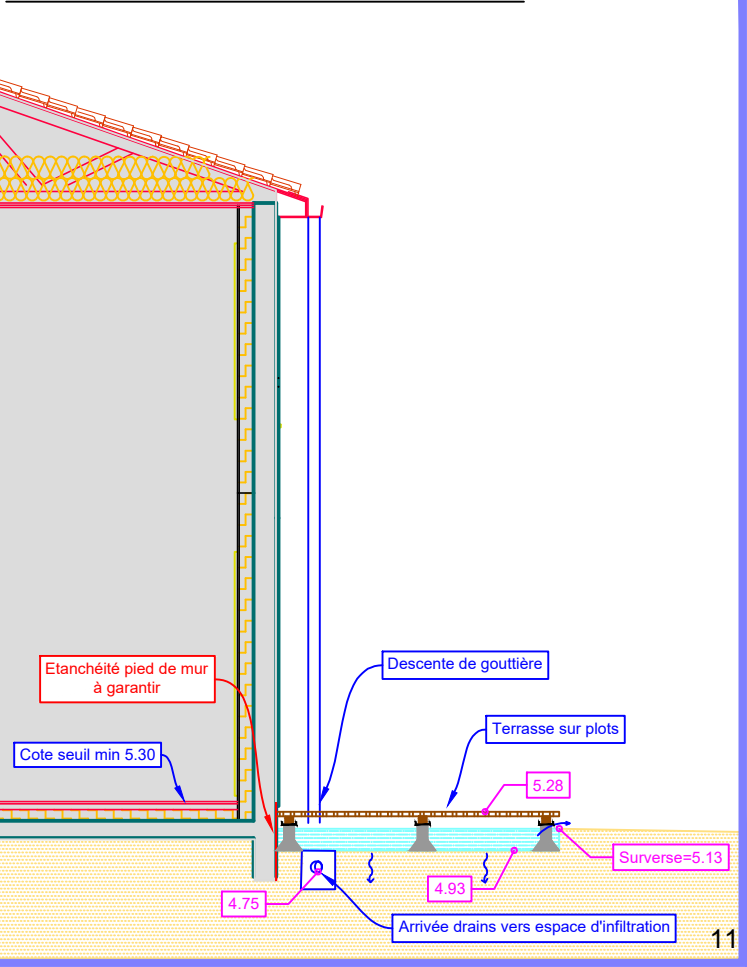


Schéma de principe rétention sous terrasse sur plots



## ANNEXE 7 - GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

### Lot n°4

#### DIMENSIONNEMENT DECENNAL

SURFACE PROJET	128 m <sup>2</sup>
C futur	0,95

EMPRISE IMPERMEABILISEE LOT	105 m <sup>2</sup>
--------------------------------	--------------------

Durée (heure)	Hauteur <sup>[1]</sup> (mm)	Volume ruisselé (m <sup>3</sup> )	Volume évacué <sup>[2]</sup> (m <sup>3</sup> )	Volume rétention (m <sup>3</sup> )
0,1	11,3	1	0	1,3
0,25	17,8	2	0	2,1
0,5	25,0	3	0	2,9
1	32,1	4	0	3,5
2	38,2	5	1	3,9
3	42,2	5	1	4,0
6	49,3	6	2	3,8
12	58,1	7	4	2,7
24	68,4	8	9	0,0
48	80,6	10	17	0,0

Surface infiltration = 23 m<sup>2</sup>

Débit de fuite moyen <sup>[2]</sup> = 0,1 L/s

Temps de vidange = 11 h

<sup>[1]</sup> Pluies décennales La Roche sur Yon (chronique 1985-2018)

<sup>[2]</sup> Perméabilité utilisée pour les calculs de 0,0044 L/s/m<sup>2</sup>

#### DIMENSIONNEMENT CENTENNAL

SURFACE PROJET	128 m <sup>2</sup>
C futur	0,95

EMPRISE IMPERMEABILISEE LOT	105 m <sup>2</sup>
--------------------------------	--------------------

Durée (heure)	Hauteur <sup>[1]</sup> (mm)	Volume ruisselé (m <sup>3</sup> )	Volume évacué <sup>[2]</sup> (m <sup>3</sup> )	Volume rétention (m <sup>3</sup> )
0,1	18,1	2	0	2,2
0,25	29,8	4	0	3,5
0,5	43,4	5	0	5,1
1	62,1	8	0	7,2
2	71,3	9	1	7,9
3	77,2	9	1	8,3
6	84,1	10	2	8,0
12	92,4	11	4	6,9
24	101,7	12	9	3,6
48	111,8	14	17	0,0

Surface infiltration = 23 m<sup>2</sup>

Débit de fuite moyen <sup>[2]</sup> = 0,1 L/s

Temps de vidange = 23 h

<sup>[1]</sup> Pluies centennales La Roche sur Yon (chronique 1985-2018)

<sup>[2]</sup> Perméabilité utilisée pour les calculs de 0,0044 L/s/m<sup>2</sup>

**Lot n°9**

**DIMENSIONNEMENT DECENNAL**

SURFACE PROJET	136 m <sup>2</sup>
C futur	0,95

EMPRISE IMPERMEABILISEE LOT	110 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------

Durée (heure)	Hauteur <sup>[1]</sup> (mm)	Volume ruisselé (m <sup>3</sup> )	Volume évacué <sup>[2]</sup> (m <sup>3</sup> )	Volume rétention (m <sup>3</sup> )
0,1	11,3	1	0	1,4
0,25	17,8	2	0	2,2
0,5	25,0	3	0	3,0
1	32,1	4	0	3,7
2	38,2	5	1	4,1
3	42,2	5	1	4,2
6	49,3	6	2	3,9
12	58,1	8	5	2,6
24	68,4	9	10	0,0
48	80,6	10	20	0,0

Surface infiltration = 26 m<sup>2</sup>  
 Débit de fuite moyen <sup>[2]</sup> = 0,1 L/s  
 Temps de vidange = 10 h

<sup>[1]</sup> Pluies décennales La Roche sur Yon (chronique 1985-2018)

<sup>[2]</sup> Perméabilité utilisée pour les calculs de 0,0044 L/s/m<sup>2</sup>

**DIMENSIONNEMENT CENTENNAL**

SURFACE PROJET	136 m <sup>2</sup>
C futur	0,95

EMPRISE IMPERMEABILISEE LOT	110 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------

Durée (heure)	Hauteur <sup>[1]</sup> (mm)	Volume ruisselé (m <sup>3</sup> )	Volume évacué <sup>[2]</sup> (m <sup>3</sup> )	Volume rétention (m <sup>3</sup> )
0,1	18,1	2	0	2,3
0,25	29,8	4	0	3,7
0,5	43,4	6	0	5,4
1	62,1	8	0	7,6
2	71,3	9	1	8,4
3	77,2	10	1	8,7
6	84,1	11	2	8,4
12	92,4	12	5	7,0
24	101,7	13	10	3,2
48	111,8	14	20	0,0

Surface infiltration = 26 m<sup>2</sup>  
 Débit de fuite moyen <sup>[2]</sup> = 0,1 L/s  
 Temps de vidange = 21 h

<sup>[1]</sup> Pluies centennales La Roche sur Yon (chronique 1985-2018)

<sup>[2]</sup> Perméabilité utilisée pour les calculs de 0,0044 L/s/m<sup>2</sup>



# REGLEMENT PLU

## VERSION MODIFIEE

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Élaboration approuvée le 01/06/2006  
Révision approuvée le 22/07/2013  
Modification n°1 approuvée le 05/12/2017

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 3 février 2020

Le Maire,  
Hervé BESSONNET



# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		9
Chapitre I	Règlement applicable aux zones U	10
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ue	16
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UL	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		27
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AU	28
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2AU	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		35
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		43
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	44
TITRE VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		50



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NOTRE DAME DE RIEZ.  
Il fixe, en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### 2.1. Les articles du code de l'urbanisme applicables sur le territoire de la commune :

**L'article L. 111-3** qui prévoit que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

**L'article L. 111-9** qui prévoit que « l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »

**L'article L. 111-10** qui prévoit que « 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.

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'État 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 R. 111-2**, qui prévoit notamment que « 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. »

**L'article R. 111-4**, qui prévoit que « 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 ».

**L'article R. 111-15** qui prévoit que « 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. »

**L'article R. 111-21** qui prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **2.2. Servitudes :**

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

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

### **3.1. Les différentes zones :**

<b>ZONES URBAINES</b>	
<p>Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p>	
Zone U	<p>La zone se décompose en 3 secteurs à vocation d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ua : zone urbanisée du bourg</li> <li>- Uap : zone urbanisée du bourg soumis au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3</li> <li>- Uc : hameaux constructibles.</li> </ul>
Zone Ue	<p>Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de dépôts, qui ne serait pas admise ou souhaitable dans les autres zones.</p> <p>Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uea : zone économique de Bellevue et du Bois Billon,</li> <li>- Ueb : zone économique de St André, de la Perdrix Rouge, de la Petite Fonteclose et des Brosses.</li> </ul>
Zone UL	<p>La zone UL est réservée à l'implantation d'activités sportives et touristiques. Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur ULc : à vocation d'hébergement, de loisirs et camping,</li> <li>- Le secteur ULe : à vocation d'équipements sportifs, de loisirs ou collectifs.</li> </ul>

<b>ZONES A URBANISER</b>	
<p>Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.</p> <p>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.</p>	
Zone 1AU	<p>Les zones 1AU correspondent à la ZAC multisites « Les trois châteaux » et « Des Combes à la Martinière ». Elles sont destinées à être urbanisées dans les conditions du présent règlement en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.</p>
Zone 2AU	<p>Il s'agit d'une zone comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinée à accueillir, à une échéance non encore déterminée, des activités artisanales, dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.</p> <p>L'ouverture de cette zone à l'aménagement doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du PLU, ou de Zone d'Aménagement Concerté.</p>

<b>ZONES AGRICOLES</b>	
<p>Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs</p>	

<p>de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.                  En zone A peuvent seules être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	
Zone A	<p>La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terrains et de la richesse du sol ou du sous-sol.                  La zone A comprend un <b>secteur As</b> destiné à protéger le caractère sensible des zones de marais ou de forêt, ainsi que les captages d'eau potable.                  La zone A comprend également un <b>secteur Ap</b> à usage agricole mais où les constructions sont interdites pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.                  La zone A comprend également un <b>secteur Ar</b> de hameaux sans activité agricole où sont autorisées les extensions aux constructions existantes, les annexes et les changements de destination.</p>

<p><b>ZONES NATURELLES</b></p>	
<p>Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</li> <li>b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>En zone N, peuvent seules être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	
Zone N	<p>Cette zone comporte des terrains qui demandent à être protégés en raison du site et de l'intérêt du paysage. Elle peut comprendre aussi des terrains soumis à des risques ou nuisances et qui sont inconstructibles.                  Elle comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N, secteurs de valeur environnementale,</li> <li>- Ni, secteur concerné par l'atlas des zones inondables,</li> <li>- Nle, secteur à vocation d'équipements de loisirs publics et d'équipements d'intérêt collectif,</li> <li>- Ns, secteur naturel sensible des périmètres de captage d'eau potable,</li> <li>- Nr, où sont autorisées les extensions aux constructions existantes, les annexes et les changements de destination.</li> </ul>

### 3.2. Emplacements réservés :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés sur le plan de zonage

### 3.3. Espaces boisés classés :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130.1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

### 3.4. Secteurs boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code l'Urbanisme : Espaces boisés remarquables

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou aux essences locales sera privilégiée.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

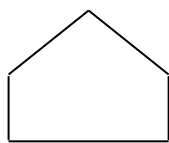
## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

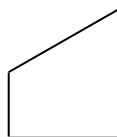
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS

- La **plate-forme** d'une construction correspond au niveau 0 du sol fini de la dite construction ou de ses annexes. Sa hauteur se mesure par rapport au point le plus haut de la chaussée située devant le terrain d'assise de la construction. Elle doit être située à 20 cm au-dessus de la chaussée à l'exception des terrains surélevés **ou bien surbaissés** supérieurs à 20 cm, dans ce cas la plateforme sera tolérée à 20 cm au-dessus dudit terrain naturel, et pour les extensions des constructions existantes implantées différemment
- Une **annexe** n'est pas un lieu d'habitation et est indépendant de la construction principale. C'est un lieu de stockage tel que garage, abri de jardin, buanderie, cave, local technique...
- Un **accès** appartient à l'unité foncière d'un logement.
- Un **accès en indivision** desservant minimum deux logements sera considéré comme une voie privée.
- Un **pignon** est la façade latérale d'une construction où se dessine l'oblique du toit.



pignon complet



demi pignon

- **L'emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- **Volume principale et volume secondaire**: Le règlement peut évoquer un volume principal de construction et des volumes secondaires.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, plus important que les autres volumes, souvent rectangulaire et dans le sens du faîtage, et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal.

## ARTICLE 6 – RAPPEL

- Au titre de l'article L. 421-3, les terrains situés dans le périmètre des Monuments Historiques sont soumis à permis de démolir.

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive). Décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

## ARTICLE 7 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

## ARTICLE 8 – RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX ET RISQUE SISMIQUE

### Retrait gonflement des sols argileux :

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation, ...)

La commune de Notre-Dame-de-Riez est concernée par ces phénomènes : aléa faible à moyen.

### **Risque sismique :**

Le zonage de 1991 relatif à la prévention du risque sismique divisait le territoire national en cinq zones de sismicité croissante : 0 – Ia – Ib – II – III (en terme probabiliste, dans une zone 0, la fréquence de retour d'un séisme d'intensité V (réveil des dormeurs) sur l'échelle MSK est supérieure à 100 ans).

L'évolution des connaissances scientifiques et la mise en œuvre d'une réglementation parasismique au niveau européen (Eurocode 8), ont nécessité une réévaluation du zonage en se basant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Une nouvelle carte de l'aléa sismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011 par application du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce nouveau zonage, en application du décret 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant (1 très faible – 2 faible – 3 modéré – 4 fort – 5 très fort) ; Notre-Dame-de Riez est classée en zone 3 : aléa sismique modéré.

L'arrêté du 22 octobre 2010 abroge celui du 29 mai 1997 et redéfinit les règles de classification et de construction parasismiques applicables (forme générale des bâtiments, hauteur, fondations, maçonnerie, épaisseur des murs, charpente, ...) en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments : les maisons individuelles, les ouvrages dits "à risque normal" répertoriés en 4 classes croissantes, de 1 (à faible enjeu) à 4 (structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise), et enfin les ouvrages dits "à risque spécial" comme les installations classées.

**La présence des risques naturels liés au retrait gonflement argileux et au risque sismique impose à chaque pétitionnaire de prendre les précautions nécessaires pour assurer la sécurité de la future construction en joignant à chaque autorisation d'urbanisme une étude sur la nature du sol.**

### **ARTICLE 9 – ATLAS DES ZONES INONDABLES**

L'Atlas des zones inondables définit les limites du lit majeur des cours d'eau avec un risque potentiel d'inondation. Cette délimitation conduit à une évaluation sommaire mais homogène du risque inondation sur l'ensemble des zones basses de marais. Cette limite est représentée en bleue sur le règlement graphique. Dans ce périmètre, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

La zone U se décompose en 3 zones : U, Ue, UL.

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U à vocation d'habitat est constituée de trois secteurs :

- Ua : zone urbanisée du bourg,
- Uap : zone urbanisée du bourg soumis au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme,
- Uc : hameaux constructibles.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE U 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- 1.1. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.2. L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 1.3. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.4. L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- 1.5. De plus, en secteur Uap et dans le périmètre des Monuments Historiques, toute démolition est interdite si elle n'a pas fait l'objet d'un accord positif à la demande de permis de démolir.

### ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Les constructions à usage d'activités à condition que leur voisinage soit compatible avec l'habitat et :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque,...),
- 2.2. Les annexes des constructions existantes à condition de respecter les dispositions de l'article U11.
- 2.3. Les piscines à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article U7.

### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE



Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

~~Les accès doivent être de 4 m minimum de large.~~

~~Les voies doivent avoir une largeur totale d'emprise au moins égale 6,00 mètres.~~

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

En **secteur Uc**, aucun nouvel accès ne pourra être créé route des Garateries.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau Potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Uniquement en secteur Ua et Uc**, à défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol est admis, conformément aux réglementations et législations en vigueur.

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

#### **4.3. Electricité et autres réseaux**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être implantés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**En secteur Ua et Uc**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre une installation autonome d'assainissement conforme à l'étude de filière et au règlement sanitaire départemental.

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 **En Ua**, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 m minimum des voies et emprises publiques et privées.

6.2 **En Uap**, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et privées. Des décrochés de façades sont autorisés sur 30% maximum de la façade.

6.3 **En Uc**, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques et privées.

6.4 Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et sans diminuer l'alignement existant
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le retrait existant.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics.
- en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.

Les piscines couvertes doivent respecter cette règle. Par contre, elle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

- En cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le recul existant.

## **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**

Pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de CES.  
Pour les terrains de plus de 500 m<sup>2</sup>, un CES de 50% devra être respecté.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

**En zone Ua et Uap**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit R+1).

**En zone Uc**, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont implantées **en limite séparative**, les annexes doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."

11.1. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent être en tuiles ou d'aspect similaire, de teinte rouge ou mélangée, les tuiles noires sont prohibées. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant. La pente est comprise entre 29% et 37%.

L'ardoise peut être autorisée dans le cadre de l'extension de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires pour une emprise au sol maximale de 30% de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas : la pente et l'aspect de toiture des vérandas sont libres et leurs couvertures ne peuvent être réalisées en shingle, tôles ondulées, ...

Ces règles ne s'appliquent pas aux architectures contemporaines et en cas d'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...)

11.2. Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, **les annexes** peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois (peint) et couvertes en tuiles.

11.3. **Les clôtures** devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes et ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriqué de plus de 40 cm de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie situé face à la construction.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Toute clôture (maçonnerie, plaques ....) devra être revêtue d'un parement décoratif ou enduits sur les deux faces.

- en façade de voie et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

- les clôtures minérales sont limitées à 0,80 mètres de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie située face à la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif non occultant (grille de fer forgé, treillage, PVC...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 1,60 mètre.
- les clôtures végétales et les brandes sont limitées à 1,60 mètres de hauteur – elles peuvent être doublées d'un grillage.

- en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum.

Ces hauteurs pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité ...

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet :

- **En Ua et Uc** : 2 places de stationnement par logement ;
- **En Uap** : 2 places par logement.

Dans les opérations d'aménagement créant des espaces communs, 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun devra être prévue pour trois logements.

Le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ..., fait l'objet d'une étude spécifique soumise à l'approbation de la commune.

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus x ebbengei ... sont interdites.

Pour les opérations d'aménagement, une surface d'au moins 10 % minimum de la superficie totale du terrain peut être pour la réalisation d'espaces collectifs (à l'exception des voiries et des stationnements).

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE U 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.