Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes du Pays de Pouzauges

Règlement écrit

Version résultant de la modification de droit commun n°3

Version pour enquête publique

Les modifications apportées dans le document sont :

En vert souligné pour les ajouts

En rouge barré pour les suppressions



Modification n°3 réalisée par La boite de l'espace

Elaboration initiale réalisée par :

atelierurbanova urbanisme & architecture

Eric ENON Paysagiste concepteur

Eau-Méga Conseil en Environnement

Géo Vendée

SOMMAIRE

PREAMBULE **4**

Champ d'application territorial du règlement *4*
Contenu du règlement *4*
Éléments explicatifs à portée réglementaire – lexique *5*

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES **7**

Servitudes d'utilité publique et annexes *8*
Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir *8*
Zones de carrière *8*
Prise en compte des zones humides *8*
Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir *9*
Linéaires commerciaux *9*
Reconstruction à l'identique *9*
Permis de démolir *9*
Droit de préemption urbain *9*
Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou permis groupé *9*
Déclaration préalable pour les clôtures *9*

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES **11**

Respect des orientations définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Bocage » *12*
Cas spécifique des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et des canalisations de conduite de gaz *12*
Qualité urbaine, architecturale et environnementale *12*
Clôtures *14*
Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations *17*
Obligations de réalisation d'aires de stationnement *17*
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public *17*
Conditions de desserte des terrains par les réseaux *18*

TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE **20**

LES ZONES URBAINES **21**
La zone U *22*
La zone UE *26*
LES ZONES A URBANISER **30**
La zone 1AU (a-b-c-d) *31*
La zone 1AUE *34*
Les zones 2AU et 2AUE *36*
LES ZONES AGRICOLES **37**
La zone A *38*
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **43**
La zone N *44*

Préambule

Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.

Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques (plans de zonage~~, orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et orientation d'aménagement thématique « Bocage »~~) qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- ~~des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme~~
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame ~~verte et~~ bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement **(Titre I)**
- de **dispositions communes à toutes les zones**, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement **(Titre II)**
- de **dispositions spécifiques** applicables à chaque zone **(Titre III)** :
    - zones urbaines
    - zones à urbaniser
    - zones agricoles
    - zones naturelles
- ~~d'**annexes (Titre VI)** constituées :~~
    - ~~de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.~~

Par ailleurs, le présent document peut contenir des **croquis explicatifs** permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, **ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.**

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLUi ».

Éléments explicatifs à portée réglementaire – lexique

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La **fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017**, éditée par la DHUP et dénommée ***« lexique national d'urbanisme »*** est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

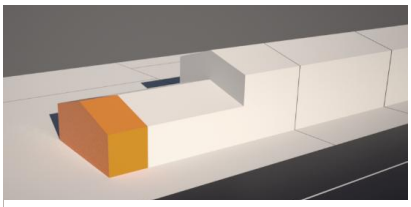
~~Autres d~~Définitions ~~complémentaires~~ pour le présent règlement de PLUi :

Annexe *: Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.*

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(illustration sans portée règlementaire).



Accolée à la maison



Séparée de la maison

~~***Architecture contemporaine*** *: La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels.*~~

~~*C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue.*~~

~~***Architecture traditionnelle*** *: La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.*~~

Bâtiment ancien *: Édifice ~~en pierre~~ datant d'avant 1945.*

Construction ~~nouvelle~~ *: Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Il peut s'agir par exemple d'une habitation légère de loisirs, d'une résidence démontable, d'une annexe à l'habitat, d'une extension à l'habitat, d'une construction agricole…*

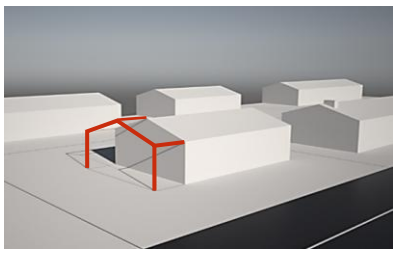
Emprise publique *: L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Il peut s'agir par exemple, d'une place publique, d'un parc public, d'un complexe sportif public ou d'une aire de loisirs publique…*

Espaces libres *: Les espaces libres correspondent à une surface de sol, partie du terrain, non consommée par les constructions, les aires de stationnement en surface et les voies de circulation.~~objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments~~.*

Espace perméable *: L'espace perméable correspond à la surface du sol d'un projet ou d'une opération d'aménagement d'ensemble facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions, des voies internes et des aires de stationnement (aérien, en socle ou enterré), à l'exception dans ce dernier cas, des emplacements aériens utilisant des matériaux poreux (mélange terre-pierre, pavé ou enherbé).*

~~***Espace paysagé :*** *Un espace paysagé correspond à une surface plantée ou engazonnée.*~~

Extension ~~bâtimentaire~~ *: L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.*



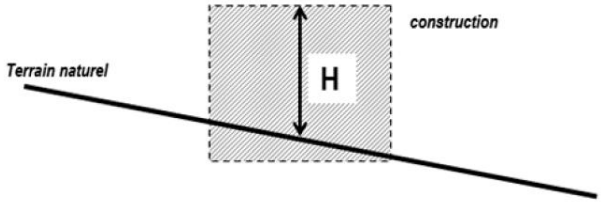
L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

~~***Extension mesurée*** *: Une extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à la construction existante.*~~

~~*Cette notion de « mesurée » s'apprécie au regard de l'emprise au sol de la construction existante.*~~

Hauteur maximale (H) *: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages*

techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel à l'aplomb de cette construction, avant les travaux de terrassement. En pente, la mesure sera réalisée à partir du niveau moyen de l'emprise de la construction (dans le sens de la plus forte pente).

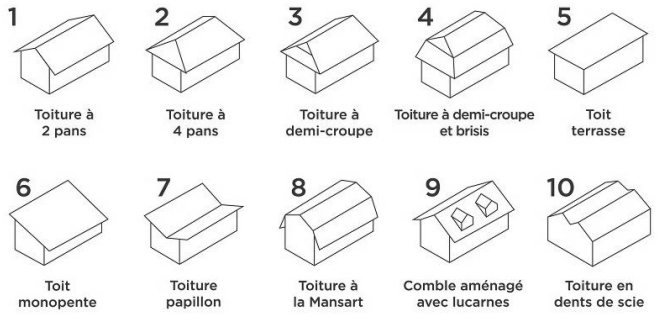


***Résidences démontables** : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

Cela peut inclure des formes d'habitat telles que les « tiny-houses » ou les « yourtes » notamment, sous réserve de respecter les conditions évoquées précédemment.

***Types de toitures** : Les toitures des constructions peuvent correspondre à différents types aux fonctionnalités et à l'esthétisme différents.*

Voici quelques exemples de types de toitures (illustration sans portée règlementaire) :



***Unité foncière** : Constitue une unité foncière l'îlot de propriété d'une seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.*

~~***Village bocain** : villages considérés comme « urbains », qui ont été définis suivant des critères bien précis (définis précisément dans le rapport de présentation), concernant : la forme urbaine, l'absence de bâtiments agricoles risquant d'impacter les potentiels mobilisables, la présence de dents creuses, mais aussi en tenant compte du maillage viaire du territoire. L'objectif étant que ces villages restent connectés à ce maillage structurant, afin de faciliter les déplacements.~~

Titre I : Dispositions générales

Servitudes d'utilité publique et annexes

En complément du présent règlement, se reporter aux servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire, ainsi qu'aux annexes ~~présentées dans la **chemise 6 du dossier de**~~du **PLUi.**

Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

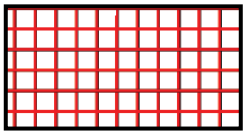
Les bâtiments en zone agricole~~s~~ ou naturelle repérés aux documents graphiques du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux deux destinations précisées ci-dessous (suivant le repérage sur plan), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Destination projetée possible : « **habitat** »

Sous-destination projetée possible : « **entrepôt** » au sein de la destination : « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** »

Ce changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) en zone A ou à l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.

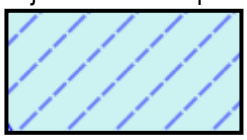
Zones de carrière



Les **zones de carrières** sont repérées au niveau du plan de zonage par une trame particulière (voir ci-contre). Ces zones sont soumises aux dispositions de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme et représentent des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ». Les constructions et installations y sont autorisées, dans la mesure où elles sont jugées comme nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Prise en compte des zones humides

Conformément à l'orientation 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme », les zones humides font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique.



Au niveau du plan de zonage du PLUi : Hachures de repérage des zones humides correspondant au report de l'inventaire réalisé par le CPIE, dans le cadre de la détermination des trames vertes et bleues à l'échelle du Pays de Pouzauges (se reporter à cet inventaire pour plus de détail).

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne ;

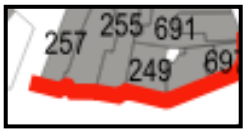
Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir



Les **espaces boisés classés** figurant au plan de zonage (voir trame ci-contre) sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. 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. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Linéaires commerciaux



Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger au titre du L151-16 du code de l'urbanisme (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services ou de restauration est interdit vers toute autre destination.

Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L.°111-15 du code de l'urbanisme, l~~L~~a reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis depuis moins de dix ans ~~(à compter de la date d'approbation du présent PLUi)~~ est autorisée, ~~si et seulement si, cette reconstruction permet de minimiser l'exposition des populations aux risques naturels ou technologiques~~ sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Permis de démolir

Conformément à l'article R.°421-~~27~~28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est instauré sur les secteurs compris dans les ~~périmètres délimités des~~ abords des monuments historiques, ainsi qu'à l'intérieur du périmètre de l'AVAPi suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure ~~dans la chemise n°1 du présent dossier de~~ en annexe du PLUi.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones U et AU du présent PLUi suite à délibération du conseil communautaire. Cette délibération figure ~~dans la chemise n°1 du présent dossier de~~en annexe du PLUi.

Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou permis groupé

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal sont appréciées au regard du terrain d'assiette global, jusqu'au moment de la division.

~~Caractéristiques du territoire pour l'application du droit des sols~~

~~Les **servitudes d'utilité publique**, ainsi que **les annexes informatives** qui s'appliquent sur le territoire du Pays de Pouzauges sont répertoriées au niveau de la chemise n°6 du présent dossier de PLUi.~~

Déclaration préalable pour les clôtures

Conformément à l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, au sein de toutes les zones du PLUi, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

Respect des ~~prescriptions~~orientations définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Bocage »

Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, chaque projet devra suivre les ~~prescriptions~~orientations qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

Cas spécifique des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et des canalisations de conduite de gaz

Les règles décrites dans le règlement de chaque zone peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du **Réseau Public de Transport d'électricité et aux canalisations de transport de gaz ou assimilé**, compte tenu de leurs spécificités techniques.

Sont autorisés, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Qualité urbaine, architecturale et environnementale

1. Règles générales des constructions nouvelles et existantes

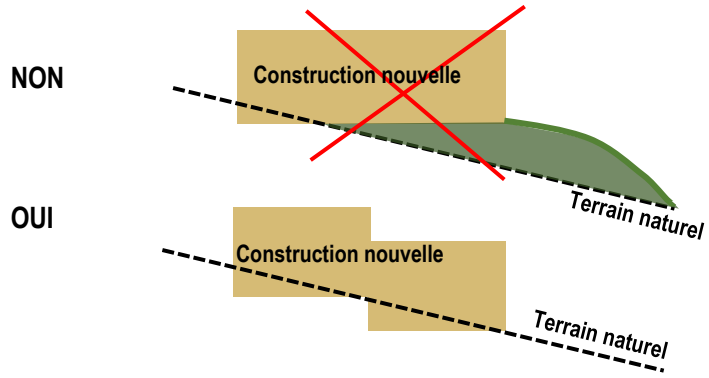
Objectif à atteindre : Garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement.

Pour atteindre cet objectif : La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doivent faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Pour ce faire :

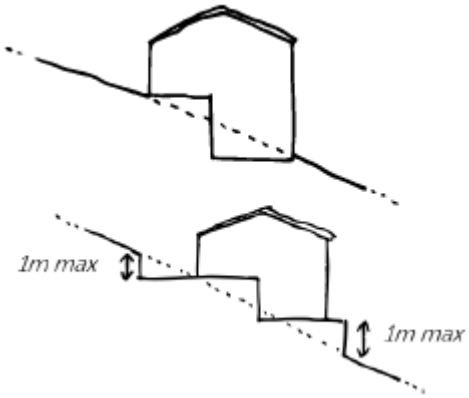
- La volumétrie générale de la construction ~~(architecture traditionnelle ou contemporaine)~~ doit rester simple.
- Les constructions ~~d'architecture traditionnelle ou contemporaine~~ doivent s'adapter harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, proportion des ouvertures.
- Les annexes et extensions doivent présenter une volumétrie simple, qui s'intègre harmonieusement à la construction principale.
- Deux types de toiture seront autorisés au maximum sur un même projet.
- Les murs en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits (parpaings, briques creuses …).
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « zone de vue ».

Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux constructions et travaux autorisés doivent être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette. Il est possible de créer des remblais et des déblais limités à 1m, comme marge en cas de pente incompatible avec la hauteur des niveaux, et pour créer des espaces autour du bâtiment. Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel :

Schéma explicatif, sans portée règlementaire :



Constructions autorisées :



Construction non autorisée :



2. Réhabilitation, restauration ou démolition des bâtiments anciens

Objectif à atteindre : Veiller à la préservation du patrimoine ancien.

Pour atteindre cet objectif : La qualité des bâtiments anciens (antérieurs à 1945) et leurs caractéristiques architecturales ne doivent pas être dénaturées. Pour ce faire :

- Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens doivent être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, coloration, menuiseries…). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté…) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

- ~~Sur les bâtiments anciens en pierre, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.~~
- La démolition des bâtiments anciens ne doit pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées sur les bâtiments anciens :

Volumétrie
- La volumétrie générale de la construction sera préservée : les surélévations ne pourront conduire à une augmentation de la hauteur supérieure au tiers de la hauteur existante.
- En cas de surélévation partielle, celle-ci ne pourra dépasser la hauteur du faîtage principal qui servira de référence.
- En cas de création d'un étage, les façades seront traitées avec le même revêtement que les façades existantes, ou tout autre matériau qui n'est pas un matériau d'imitation. D'autre part, les raccords avec les ouvrages existants seront soignés.

Couvertures
- Les couvertures seront réalisées soit en tuiles (ton rouge ou rouge-orangé), plates quand elles sont déjà présentes ou type canal, soit en ardoises (de tonalité naturelle en gris foncé), en cohérence avec la typologie architecturale du bâtiment.
- En cas de création de fenêtres de toit, celles-ci devront être encastrées et installées en alignement des fenêtres existantes.
- Les gouttières seront :
  - De forme demi-ronde sur les toitures en tuiles
  - En dalle nantaise sur les toitures en ardoises

  Les descentes seront installées verticalement de manière à éviter les coudes.
- En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, ceux-ci devront être installés en partie basse de la toiture et de manière à être alignés avec les ouvertures existantes.

Murs de façades
- Les murs de façade qui sont en moellons de pierre seront rejointés au mortier de chaux naturelle ou aérienne. Afin de respecter les échanges hydriques, les ravalements de façade sont réalisés à la chaux aérienne ou naturelle, la chaux hydraulique n'étant réservée qu'aux soubassements.
- En cas de façade enduite, l'enduit doit recouvrir totalement la façade. Ne seront pas laissées apparentes des pierres isolées, sauf cas de sculptures, de bas-reliefs ou les jambages des ouvertures. Ne seront pas acceptés les matériaux d'imitation.

Baies pour éclairer les locaux
- Pour les façades sur rue, les fenêtres doivent être plus hautes que larges dans un rapport de 1x1,5.
- Pour les façades sur rue, l'usage de petits bois pour partitionner les volumes verriers est obligatoire dès lors qu'il y en a déjà sur la façade
- Pour les façades sur rue, dans le cas de remplacement de baies, la partition initiale de l'huisserie sera conservée (ex. : si la baie initiale est organisée en 2 ventaux, la nouvelle baie comportera 2 ventaux), sauf en cas d'adaptation nécessaire à une activité économique.
- Pour les façades sur rue, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits. Des systèmes d'occultation (lambrequin, etc.) peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Le cadre des fenêtres doit correspondre aux dimensions de l'ouverture.

Détails architecturaux existants
- Les encadrements des baies, frontons des lucarnes, en pierres apparentes, doivent conserver leur aspect.
- Les emmarchements extérieurs en pierres, pierres de seuil, escaliers en pierres, chasse-roues, sont conservés et réparés.
- Les détails architecturaux tels que souches de cheminées, solins en saillie, recherche dans l'appareillage des baies, linteau de granit ou génoises en terre cuite soulignant l'égout du toit, caractéristiques des immeubles du patrimoine bâti, doivent être conservés lorsqu'ils existent.
- Les éléments de couverture en zinc ou en terre cuite (poinçons et épis de faîtage, œil de bœuf, girouette, …) sont des objets qui participent à la qualité des œuvres et doivent ainsi être conservés.

Clôtures

1. Règles générales pour les clôtures nouvelles ou existantes

Objectif à atteindre : Harmoniser le traitement de l'espace public et veiller à la préservation des anciens murs en pierre.

Pour atteindre cet objectif :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions et clôtures voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, dimensions, matériaux, couleurs.
- Les murs en matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits (parpaings, briques creuses …). Par ailleurs, les parements en pierre sont autorisés sur des linéaires restreints.
- En limite avec les voies et emprises publiques, les dispositifs de type brande ou bâches occultantes sont interdits.
- À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé…).
- Les murs existants de qualité (moellons, brique…) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers, chainage).
- Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc…)
- Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit, s'il est prévu, sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les clôtures situées au niveau des lisières urbaines *(repérage des lisières urbaines sur le plan de zonage)* devront respecter les dispositions présentes au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « lisières urbaines » du présent PLUi.

2. Hauteur des clôtures

Le long des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,60 m** ~~**maximum**~~**.** Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

Des hauteurs différentes seront autorisées ou imposées :

- Pour les parcelles où sont situées des constructions des destinations « Commerce et activités de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics », et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », la hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures grillagées (doublées ou non d'une haie).
- Lorsque la clôture nouvelle jouxte un portail ou un mur existant qu'il convient de conserver et que l'harmonisation des élévations s'impose pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- Afin de tenir compte de la topographique marquée du terrain,
- Lorsque la clôture est constituée uniquement d'un mur plein en limite d'une voie publique, d'une voie privée et des emprises publiques, celle-ci sera limitée à 1,20 m maxi.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération groupée le justifiant.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le justifiant.

~~Pour limiter les vis-à-vis sur les jardins d'agrément, les brises-vues en continuité immédiate des constructions seront acceptés, sous condition :~~

- ~~d'une bonne intégration architecturale,~~
- ~~d'une hauteur maximale d'1.80 m~~
- ~~et d'un linéaire maximal de 5 m.~~

Pour limiter les vis-à-vis, une clôture d'une hauteur maximale d'1,80 m peut être autorisée sur un linéaire maximal de 5 m, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

3. Composition des clôtures

Les clôtures grillagées seront végétalisées ou doublées d'une haie vive d'essences locales et variées. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures des parcelles sur lesquelles sont situées des constructions des destinations suivantes : « Commerce et activités de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou

tertiaire ». Pour ces parcelles, des clôtures grillagées non-doublées sont autorisées.

Les murs ~~bahuts~~ pleins surmontés d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie présenteront des proportions équilibrées entre les deux éléments~~.~~ : la hauteur du mur plein doit être comprise entre un quart et la moitié de la hauteur totale.

Les clôtures végétales seront des haies vives composées d'essences locales et variées (les haies monospécifiques sont interdites).

La clôture devra s'adapter à la pente du terrain sur lequel elle s'implante, en limitant les effets de redent (clôture en escalier).

Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations

Objectif à atteindre : Prévoir la végétalisation des projets, dans un but environnemental (lutter contre le réchauffement climatique, limiter les ilots de chaleur, favoriser la biodiversité en milieu urbain) et paysager (amélioration du cadre de vie, meilleure intégration des constructions).

Pour atteindre cet objectif : Conditionner la réalisation des projets de constructions à la végétalisation des surfaces libres et à la limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour ce faire :

1. Les espaces libres

- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les voies de circulation - doivent être paysagés (plantation ou engazonnement) et perméables, sauf incapacité technique ou fonctionnelle dûment justifiée.

2. Les plantations nouvelles

Les espaces libres ~~de constructions~~ seront plantés a minima d'au moins **1 arbre tige** (essences locales) ~~pour~~ par tranche de **100 m²** d'espace libre**.**

Les aires de stationnement extérieures comportant **plus de 4 emplacements** doivent être plantées. La plantation d'arbres ou d'arbustes sera privilégiée, mais si cette dernière n'est pas possible (contraintes surfaciques, topographiques, techniques …), d'autres plantations seront possibles (pelouse, massifs …).

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la **palette végétale locale**. Les haies de thuyas ou de lauriers palme seront interdites.

Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Objectif à atteindre : Pour limiter la consommation d'espace, optimiser et repenser les espaces de stationnement.

Pour atteindre cet objectif : Ne pas conditionner les projets à une règle quantitative de stationnement, mais plutôt à une règle qualitative. Pour ce faire :

- Il n'y a pas de nombre de stationnement minimal qui vient conditionner la réalisation d'une opération.
- Le stationnement sera **dimensionné en fonction des besoins** spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces besoins pourront être reportés sur les parkings publics avec l'autorisation du gestionnaire. Le stationnement dissocié du logement est autorisé dans la mesure où il se situe à une distance de 100m maximum du logement concerné.
- Ces **besoins en stationnement devront être minorés** quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la **mutualisation** de tout ou partie des aires de stationnement.
- Les aires de stationnement visiteurs seront aménagées de manière à minimiser leur impact visuel et environnemental. Pour ce faire :
  - Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement devront ~~privilégier des surfaces~~être perméables, sauf incapacité technique justifiée.
  - Afin de lutter contre la chaleur urbaine, les aires de stationnement devront s'organiser par poches de stationnement de 5 places maximum.
  - ~~Afin de limiter leur impact visuel, les aires de stationnements devront respecter la règle sur les « plantations nouvelles » figurant au niveau du paragraphe « 5. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations » des dispositions communes du règlement.~~

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et accès nouveaux à une voie ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou création de surface de plancher susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ~~dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau~~. De manière dérogatoire, l'alimentation peut être assurée par d'autres systèmes d'alimentation, selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Il convient de se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement des communes s'il existe. Ces schémas sont présents en pièce annexe du PLUi.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont ~~en règle générale~~ conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

Il convient de se reporter au Schéma Directeur des Eaux Pluviales des communes s'il existe.

4. Électricité

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

5. Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques et fibre optique

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Au regard des objectifs communs rappelés le 20 décembre 2018, en matière de desserte du territoire vendéen par la fibre optique, il est demandé aux personnes réalisant un lotissement de prendre en compte le cahier des charges technique de Vendée Numérique, défini dans le respect du guide national « objectif fibre ».

Afin de limiter l'impact visuel dans le paysage, sauf contraintes techniques dûment justifiées, les relais de téléphonie mobiles sont autorisés à condition de mutualiser leur installation sur les constructions existantes recevant déjà ces technologies (exemples : pylônes, château d'eau, silos etc…).

6. Défense incendie

Il conviendra de vérifier l'existence d'un réseau d'incendie et sa capacité résiduelle. À défaut il faudra prévoir un point d'eau artificiel répondant aux exigences des services d'incendie et de secours correspondant aux besoins du projet.

Titre III : Dispositions spécifiques à chaque zone

Les zones urbaines

La zone U correspond à des zones déjà urbanisées ou des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les principaux noyaux construits rassemblent des bâtiments anciens et des bâtiments plus récents créant une diversité de formes urbaines.

Comprenant :

- La **zone U**, comprenant les **secteurs Uℓ, Ur, Ut et Uv**
- La **zone UE**, comprenant le **secteur UEc**

La zone U

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U

La **zone U** correspond aux principaux noyaux construits (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents : les villages bocains) qui regroupent une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

Le **secteur U*ℓ*** correspond à des zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs

Le **secteur Ur** correspond à la zone urbaine résidentielle spécifique à la ville de Pouzauges, à l'intérieur de laquelle les nouveaux commerces et nouvelles activités de services (accueillant clientèle) sont interdits (favoriser le regroupement de ces activités).

Le **secteur Ut** correspond à des zones accueillant exclusivement des activités en lien avec l'hébergement hôtelier et touristique.

Le **secteur Uv** correspond aux « villages bocains », suivant les critères définis dans le rapport de présentation du PLUi. Ces villages sont ceux susceptibles de se densifier au sein de leur enveloppe urbaine.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation des centres urbains et assurer une densification.
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement
- diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques à la zone U décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone U :

- Pour la destination **« habitation »** : logement, hébergement ;
- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Au sein du secteur Uℓ :

- Pour la destination **« habitation »** : hébergement ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Au sein du secteur Ur :

- Pour la destination **« habitation »** : logement, hébergement ;
- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Au sein du secteur Ut :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : hébergement hôtelier et touristique ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Au sein du secteur Uv :

- Pour la destination **« habitation »** : logement ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone U (tous secteurs confondus) :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- les éoliennes non domestiques,
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …)
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Ur :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage commercial, artisanal ou activités de service.

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein du secteur Ur :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** et la sous-destination « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- les extensions ~~mesurées~~ des constructions existantes sont autorisées sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

Au sein du secteur Uv :

- Pour la destination « habitation » et la sous-destination « logement » :
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours ou le long des routes départementales),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein du secteur Ur :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** et la sous-destination « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :
  - les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol ~~des constructions~~de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.

Au sein du secteur Uv :

- Pour la destination **« habitation »** et la sous-destination « logement » :
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximale autorisée par unité foncière.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Au sein de la zone U (tous secteurs confondus) :

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, …) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantation de végétaux pourront être utilisés.

Pour les éoliennes domestiques (individuelles) autorisées, seules les éoliennes à axe vertical sont acceptées à condition de prendre en compte l'ensemble des règlementations en vigueur et en tenant compte de la gêne potentielle.

2. Écriture architecturale des résidences démontables

Au sein de la zone Uv :

Les résidences démontables devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère des constructions existantes.

Le choix des couleurs et des matériaux devra faciliter l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain.

La zone UE

Éléments informatifs sur la zone UE

La **zone UE correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.**

Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités (vente, transformation, chaîne de fabrication, stockage, gardiennage…) et aux gabarits pouvant parfois être assez importants.

Le **secteur UEc** correspond aux zones commerciales de périphérie de la ville de Pouzauges, pour lesquelles un seuil de surface de vente conditionne les implantations commerciales.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- Veiller à ce que les activités ne créent pas de nuisances pour les riverains
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques à la zone UE décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zone, présentées dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone UE (hors ZAE du Fief Rolland à Pouzauges, et hors secteur UEc) :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : industrie, entrepôt, bureau.

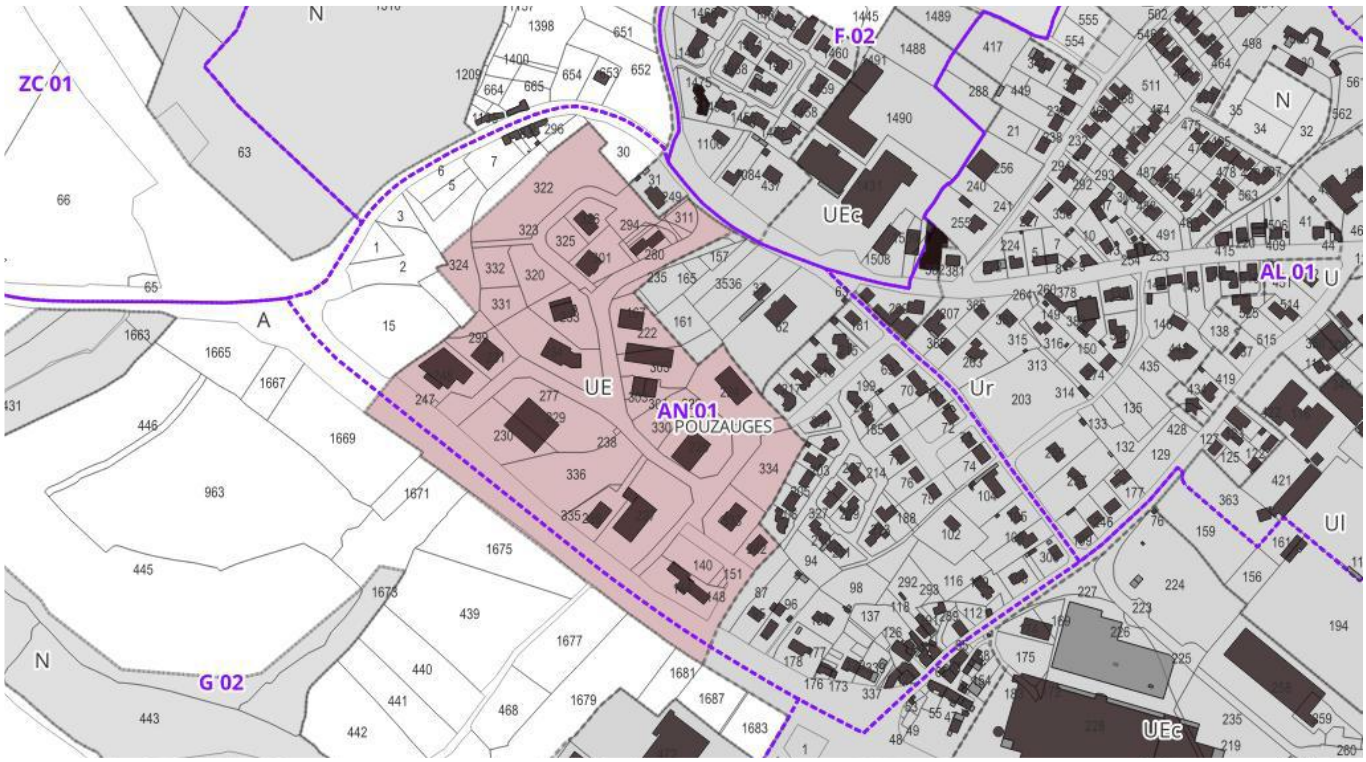
Au sein de la zone UE (uniquement au sein de la ZAE du Fief Rolland à Pouzauges, et hors secteur UEc) :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein du secteur UEc :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

** Précision : la ZAE du Fief Roland, situé dans la commune de Pouzauges, se situe à l'Ouest du bourg. Elle est incluse dans la feuille cadastrale AN 01, telle que représentée sur le plan ci-dessous (contour de couleur violette) :*



USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage commercial.
- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations des zones riveraines,
- les éoliennes non individuelles,
- les centrales photovoltaïques,
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …)
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur UEc :

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, est interdite :

- la construction de nouveaux commerces dont la surface de vente est inférieure à 200m²

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

Les logements de fonction nécessaires à l'activité, seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise ou à proximité immédiate.

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** et la sous-destination « artisanat et commerce de détail, restauration » :
    - les extensions ~~mesurées~~ des constructions existantes sont autorisées sous condition de surface de plancher et d'emprise au sol (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- Pour des impératifs techniques liés à l'activité
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité, notamment le long des routes départementales
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient

- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour limiter de potentielles nuisances par rapport à des zones d'habitat
- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

4. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

Pour la destination **« commerce et activités de service »** et la sous-destination « artisanat et commerce de détail, restauration » :

- les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol ~~des constructions~~de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée **uniquement sur les constructions** et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

L'installation d'éoliennes individuelles est autorisée, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.**

Les zones à urbaniser

Comprenant :

- La **zone 1AU** (déclinée en un phasage 1AUa-1AUb-1AUc et 1AUd)
- La **zone 1AUE**
- La **zone 2AU**
- La **zone 2AUE**

La zone 1AU (a-b-c-d)

Éléments informatifs sur la zone 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Sur certaines communes, la zone 1AU peut suivre un phasage répondant aux secteurs 1AUa-b-c-d.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- À créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- À permettre des formes urbaines variées,
- À organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques à la zone 1AU décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone 1AU (a-b-c-d) :

Pour la destination **« habitation »** : logement, hébergement ;

Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone 1AU (a-b-c-d)

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone,
- les éoliennes non domestiques,
- les centrales photovoltaïques,
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …),
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »…) sont autorisées. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions devra être en cohérence avec le tissu résidentiel environnant.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour conforter un front bâti existant au voisinage et relevant d'une forme urbaine qualitative,
- pour permettre la densification du tissu urbain
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours ou des routes départementales),
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Les dispositifs de production et d'économie d'énergie

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, …) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée **uniquement sur les constructions** et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

Pour les éoliennes domestiques (individuelles) autorisées, seules les éoliennes à axe vertical sont acceptées à condition de prendre en compte l'ensemble des règlementations en vigueur et en tenant compte de la gêne potentielle.

Les autres éléments techniques

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public, sauf incapacité technique justifiée.

OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'aménagement global de la zone 1AU, prévoyant au moins 10 lots, prévoir au minimum une borne de recharge pour véhicules électriques, ainsi qu'une aire de stationnement vélo.

La zone 1AUE

Éléments informatifs sur la zone 1AUE

La zone 1AUE caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques à la zone 1AUE décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone 1AUE :

- Pour la destination **« commerce et activités de service »** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.
- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : industrie, entrepôt, bureau.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone 1AUE :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas encastrés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …)
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».

Seules les **opérations d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »…) sont autorisées. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur devra être proportionnée aux impératifs techniques de chaque activité.

Des hauteurs spécifiques peuvent être imposées :

- pour assurer la pérennité d'une activité
- pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines
- pour des raisons d'intégration paysagère et de respect des cônes de vue
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité, notamment le long des routes départementales
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

3. Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées :

- pour limiter de potentielles nuisances par rapport à des zones d'habitat
- pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'accessibilité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée **uniquement au niveau des constructions** et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.**

Dans le cadre de l'aménagement global de la zone 1AUE, prévoir au minimum une **borne de recharge pour véhicules électriques**, ainsi qu'une **aire de stationnement vélo.**

Les zones 2AU et 2AUE

Éléments informatifs sur les zones 2AU et 2AUE

Les zones 2AU et 2AUE caractérisent des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation soit d'habitat services et commerces, soit d'activités économiques.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer une préservation des espaces en attente des futures constructions.

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques aux zones 2AU et 2AUE décrites ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement des zones 1AU et 1AUE qui s'appliquera respectivement sur ces zones 2AU et 2AUE.

En attendant cette modification :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

Les zones agricoles

Comprenant :

- La **zone A** comprenant les **secteurs Aa, Ae et At**

La zone A

Éléments informatifs sur la zone A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Aa (STECAL)** correspond à un secteur naturel à vocation d'activité économique, de type industrielle ou tertiaire.

Le **secteur Ae (STECAL)** correspond à un secteur pouvant accueillir des dispositifs ou installations en lien avec le développement des **énergies renouvelables** (éoliennes non domestiques).

Le **secteur At (STECAL)** correspond à un secteur à vocation d'accueil et hébergement touristique, salles de réception et restauration *(exemple : aire de camping-car, salles de réception, mobile-homes, bar restaurant…)*.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques à la zone A décrite ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination « habitation » : logement
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Aa :

- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires »** : industrie, entrepôt, bureaux

Au sein du secteur Ae :

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur At :

- Pour la destination **« commerce et activité de services »** : restauration, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ~~Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public.~~

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone A :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage de logements
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …)
- les résidences démontables et les habitations légères
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein des secteurs Aa, Ae et At :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- à l'exception des éoliennes non domestiques, les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les centrales photovoltaïques
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein de la zone A :

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Les changements de destination de bâtiments ~~agricoles~~ existants seront uniquement autorisés sur les bâtiments ~~agricoles~~ repérés aux documents graphiques. (voir détail au niveau des dispositions générales du présent règlement).
- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** :
  - Les nouveaux sièges agricoles sont autorisés
  - Les nouveaux bâtiments agricoles en lien avec une exploitation en place, ainsi que les CUMA (Coopérative d'utilisation de matériel agricole) sont autorisés s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, en respectant une distance d'implantation par rapport aux bâtiments existants (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques)
  - Les constructions nouvelles ou issues de réhabilitations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Pour la destination **« habitation »** :
  - les **extensions ~~mesurées~~ et les annexes** des logements existants sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport à l'habitation principale. **Elles ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire** (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).

    Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées **même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi**, sous condition d'appartenir à la **même unité foncière**.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques

- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

Au sein du secteur Aa uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

Au sein du secteur At uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m.

2. Distance entre les constructions

Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** :

- Les constructions nouvelles **à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière** ne sont pas soumises à condition de distance.
- Les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, en lien avec une exploitation en place sont autorisés s'ils s'implantent **prioritairement au cœur** de l'exploitation existante ou en respectant une **distance de 30 mètres maximum** des bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques …), une distance supérieure pourra être autorisée.
- En cas d'impossibilité de réaliser le logement de fonction au cœur de l'exploitation (en reprenant notamment un ancien logement de fonction) et afin d'éviter le mitage, une implantation en continuité d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation sera privilégiée, pour éviter les atteintes à l'espace productif.

  À défaut, une implantation à une distance de 30 mètres maximum des bâtiments agricoles existants est autorisée. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques …), une distance supérieure pourra être autorisée.

Pour la destination **« habitation »** et sous-destination « logement » :

- les annexes devront être implantées en totalité **à moins de 20 mètres** de l'habitation principale, sauf incapacité technique dûment justifiée *(exemple : jardin non attenant à la maison d'habitation)* et à condition de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole *(proximité de bâtiments agricoles, plan d'épandage, zone de non-traitement, circulations …)*.

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour la destination **« habitation »** et sous-destination « logement » :

- l'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
- les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol ~~des constructions~~de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.
- les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines qui sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, sur la durée du PLUi.

Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** :

- l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Aa uniquement :

- Les constructions nouvelles contiguës ou non-contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 800 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi ;

Au sein du secteur Ae uniquement :

- l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur At uniquement :

- Les constructions nouvelles contiguës ou non-contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Les clôtures

En bordure de zone naturelle ou agricole :

- Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf impératif dûment justifié.
- Les dispositifs de pare-vue, brise-vue ou systèmes d'occultation seront limités en longueur au strict nécessaire, dans le prolongement des constructions, et seront prolongés, le cas échéant, par une clôture grillagée doublée d'une haie vive pour faciliter l'insertion dans le paysage.
- Les bâches en plastique, en tissu, et tout autre élément disgracieux rajouté à une clôture grillagée existante pour l'occulter, sont interdits.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue ».

Lors de la construction de nouveaux bâtiments agricoles, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires et photovoltaïques devront participer à la réflexion globale du projet architectural et couvrir la totalité de la pente de la toiture.

3. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables…) ou les zones de stationnement doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, …).

4. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations

Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage *(exemple : sécurité des personnes et des biens, état sanitaire du sujet, justification fonctionnelle : un accès viaire à créer)*. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique « bocage-haies ».

Les zones naturelles et forestières

Comprenant :

- La **zone N** comprenant les **secteurs Na, Nap, Nep, Nf, Ngv, Nj, Np, Nr, Ns et Nt**

La zone N

Éléments informatifs sur la zone N

La **zone N** caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource (support de la trame verte et bleue).

Les **secteurs Na** (STECAL) correspondent à des secteurs naturels à vocation d'artisanat, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent (exemple : zone artisanale et de bureaux de la Grainetière).

Les **secteurs Nap** (STECAL) correspondent à des secteurs naturels à vocation d'accueil du public, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent (exemple : CPIE Sèvre Bocage).

Les **secteurs Nep** (STECAL) correspondent à des secteurs pouvant accueillir des dispositifs ou installations en lien avec le développement des énergies renouvelables (centrales photovoltaïques).

Le **secteur Nf** (STECAL) correspond à des secteurs naturels à vocation d'exploitation forestière (scierie)

Le **secteur Ngv** (STECAL) correspond au secteur d'accueil des gens du voyage.

Le **secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins en cœur de bourg.

Le **secteur Np** correspond à un secteur naturel protégé à forte valeur environnementale (trame verte et bleue à forts enjeux environnementaux)

Les **secteurs Nr** (STECAL) correspondent à des secteurs naturels à vocation de restauration, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent (exemple : restaurant/pizzéria à la Foresterie, Le Boupère).

Les **secteurs Ns** (STECAL) correspondent à des secteurs naturels à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent (exemple : wake-park à Montournais, piste d'aéromodélisme ou de vélo-cross à Pouzauges).

Les **secteurs Nt** (STECAL) correspondent à des secteurs naturels à vocation d'accueil et hébergement touristique, dans le respect du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent (exemple : chambres d'hôtes, kotas, gîtes …).

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dans les zones N

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En complément des règles spécifiques à la zone N décrite ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone N et des secteurs Nj et Np :

- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination **« habitation »** : logement.
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Na :

- Pour la destination **« autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires »** : industrie, entrepôt, bureaux.

Au sein du secteur Nap :

- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Nep :

- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur Nf :

- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** : exploitation forestière.

Au sein du secteur Ngv :

- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** : autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Nr :

- Pour la destination **« commerce et activité de service »** : restauration, hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Ns :

- Pour la destination **« commerce et activité de service »** : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Au sein du secteur Nt, sauf dans les secteurs cités ci-après :

- Pour la destination **« commerce et activité de service »** : hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les logements de fonction directement liés à ces activités.

Au sein du secteur Nt du Boiziller (Saint-Michel-Mont-Mercure – Sèvremont) :

- Pour la destination **« habitation »** : logement.
- Pour la destination **« commerce et activité de service »** : hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Nt de la Comté (La Flocellière – Sèvremont) :

- Pour la destination **« commerce et activité de service »** : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

Au sein du secteur Nt du Puy Crapaud (Pouzauges) :

- Pour la destination **« habitation »** : logement.
- Pour la destination **« commerce et activité de service »** : hébergement hôtelier et touristique, restauration.

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

Au sein de la zone N :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage de logements
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas posés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …)
- les résidences démontables et les habitations légères
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein des secteurs Na, Nap, Nf, Nr, Ns et Nt :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdites :

- les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Nep :
Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- à l'exception des parcs photovoltaïques, les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les éoliennes non domestiques
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Au sein du secteur Ngv :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions, à l'exception de celles relevant de l'accueil des gens du voyage

Au sein du secteur Nj :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin à condition que ces derniers s'intègrent harmonieusement à leur environnement (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).

Au sein du secteur Np :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage de logements
- les annexes aux bâtiments d'habitation supérieures à 5m² d'emprise au sol
- les éoliennes non domestiques
- les centrales photovoltaïques
- les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas encastrés sur une construction (bâtiment, pergola, ombrière, mât …)
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les résidences démontables
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS

Au sein de la zone N :

- Au-delà du règlement écrit s'appliquant sur la zone, le projet devra suivre les prescriptions qui le concernent, définies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique « bocage ».
- Les changements de destination de bâtiments ~~agricoles~~ existants seront uniquement autorisés sur **les bâtiments ~~agricoles~~ repérés** aux documents graphiques. (voir détail au niveau des dispositions générales du présent règlement).
- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** :
    - les **nouveaux sièges agricoles** sont autorisés, à condition que cela ne nécessite pas d'arrachage de haie. Si des impératifs techniques nécessitent cet arrachage, il est demandé de replanter la haie détruite, en conformité avec les dispositions de l'OAP « bocage » - thématique « haies »
    - les **nouveaux bâtiments agricoles** en lien avec une exploitation en place sont autorisés s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, en respectant une distance d'implantation par rapport aux bâtiments existants *(voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques)* et s'ils respectent les dispositions de l'OAP « bocage » - thématique « haies »
    - les constructions nouvelles ou issues de réhabilitations **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans le respect de l'OAP thématique « bocage ».
- Pour la destination **« habitation »** :
    - les **extensions ~~mesurées~~ et les annexes** des logements existants sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport à l'habitation principale Elles ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire (voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques).

      Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous condition d'appartenir à la même unité foncière.

Au sein du secteur Np :

- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** :
    - les **extensions ~~mesurées~~ des bâtiments d'exploitation existants** sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport au bâtiment principal.
- Pour la destination **« habitation »** :
    - les **extensions ~~mesurées~~** des logements existants sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et sous condition de surface de plancher, d'emprise au sol et de distance par rapport à l'habitation principale **Elles ne devront pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.** Les changements de destination de ~~granges agricoles existantes et de qualité~~bâtiments existants seront uniquement autorisés sur **les bâtiments ~~agricoles~~ repérés** aux documents graphiques. *(voir détail au niveau du paragraphe sur les règles volumétriques)*.

SECTION 2 / CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. Hauteur

La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

2. Distance entre les constructions

- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** :
    - Les constructions nouvelles **à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière** ne sont pas soumises à condition de distance.
    - Les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, en lien avec une exploitation en place sont autorisés s'ils s'implantent **prioritairement au cœur** de l'exploitation existante ou en respectant une **distance de 30 mètres** maximum des bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques …), une distance supérieure pourra être autorisée.
    - En cas d'impossibilité de réaliser le logement de fonction au cœur de l'exploitation (en reprenant notamment un ancien logement de fonction) et afin d'éviter le mitage, une implantation en continuité d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation sera privilégiée, pour éviter les atteintes à l'espace productif.

      À défaut, une implantation à une distance de 30 mètres maximum des bâtiments agricoles existants est autorisée. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée (topographie, cohabitation avec les tiers, raisons sanitaires, accessibilité, raisons techniques …), une distance supérieure pourra être autorisée.
- Pour la destination **« habitation »** et sous-destination **« logement »** :
    - les annexes devront être implantées en totalité à **moins de 20 mètres** de l'habitation principale, sauf incapacité technique dûment justifiée *(exemple : jardin non attenant à la maison d'habitation)* et à condition de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole *(proximité de bâtiments agricoles, plan d'épandage, zone de non-traitement, circulations…)*.

3. Emprise au sol des constructions / surface de plancher des constructions

Au sein de la zone N :

- Pour la destination **« habitation »** et sous-destination « logement » :
    - la construction des extensions et des annexes ne devra pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
    - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol** ~~des constructions~~de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.
    - les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines** qui sont autorisées dans la limite de **50 m² d'emprise au sol**, sur la durée du PLUi.
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** :
    - l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein des secteurs Na, Nap, Nep, Nf, Ngv, Nr, Ns et Nt :

L'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Nj :

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 5m² de surface de plancher.

Au sein du secteur Np :

- Pour la destination **« habitation »** et sous-destination **« logement »** :
  - la construction des extensions ne devra pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
  - les extensions sont autorisées dans la limite de **10% de l'emprise au sol** ~~**des constructions**~~**de la construction existante**, à la date d'approbation du PLUi.
  - Les annexes sont autorisées dans la limite de **5m d'emprise au sol (sur la durée du PLUi) et à condition d'être implantées à moins de 20m de l'habitation principale**.
- Pour la destination **« exploitation agricole et forestière »** :
  - les extensions sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol ~~**des constructions**~~de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.
- Pour la destination **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** :
  - L'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Nt du Boiziller (Saint-Michel-Mont-Mercure – Sèvremont) :

- Pour la destination **« habitation »** et sous-destination « logement » :
  - la construction des extensions et des annexes ne devra pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
  - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol de la construction existante**, à la date d'approbation du PLUi.
  - les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines** qui sont autorisées dans la limite de **50 m² d'emprise au sol**, sur la durée du PLUi.
- Pour la destination **« commerce et activité de service »** et sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :
  - Seules sont autorisées les constructions démontables, sans fondations, dans la limite d'un total de 100 m² supplémentaires sur la durée du PLUi.

Au sein du secteur Nt de la Comté (La Flocellière – Sèvremont) :

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée, à l'exception des aménagements nécessaires à la défense incendie.

Au sein du secteur Nt du Puy Crapaud (Pouzauges) :

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Les clôtures

En bordure de zone naturelle ou agricole :

- Les clôtures maçonnées sont interdites, sauf impératif dûment justifié.
- Les dispositifs de pare-vue, brise-vue ou systèmes d'occultation seront limités en longueur au strict nécessaire, dans le prolongement des constructions, et seront prolongés, le cas échéant, par une clôture grillagée doublée d'une haie vive pour faciliter l'insertion dans le paysage.
- Les bâches en plastique, en tissu, et tout autre élément disgracieux rajouté à une clôture grillagée existante pour l'occulter, sont interdits.

2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des constructions et sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP thématique « zone de vue ».

Lors de la construction de nouveaux bâtiments agricoles, sauf incapacité technique justifiée, les panneaux solaires et photovoltaïques devront participer à la réflexion globale du projet architectural et couvrir la totalité de la pente de la toiture.

3. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables…) ou les zones de stationnement doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé…).

4. Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et de plantations

Les haies et arbres existants doivent être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage *(exemple : sécurité des personnes et des biens, état sanitaire du sujet, justification fonctionnelle : un accès viaire à créer)*. En cas d'abattage justifié, les compensations et replantations devront respecter les dispositions de l'OAP thématique « haies ».