

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

A Saint Urbain, la **zone U** se subdivise en deux secteurs :

- ◆ le *Secteur U* : Urbain dense
- ◆ le *Secteur Up* : Urbain pavillonnaire

SOMMAIRE

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

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

- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les terrains de camping, le stationnement ou groupé de caravanes,
- Le stationnement de caravane sur terrain nu est interdit,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

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

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

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'équipement urbain et qu'elles ne présentent pas de risques et de nuisances excessifs pour le voisinage.
- Les extensions mesurées (50 % de la surface hors œuvre nette) des constructions à usage d'entrepôt et à usage commercial implantées avant l'application du présent règlement et les nouvelles installations dans la mesure où la surface hors œuvre nette totale n'excède pas 500 m²,
- Les constructions à usage commercial dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 1 000 m².

Pour les espaces soumis au risque de submersion (cf plans de zonage)

- Les prescriptions et recommandations suivantes doivent être prises en compte :
 - Édifier le niveau bas des constructions à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
 - Implanter les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) à 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence,
 - Déconseiller la construction de caves et de sous-sols enterrés
 - Déconseiller l'édification de clôtures pleines ou de plantations en plein et permettre d'installer des clôtures ajourées, et ce afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
 - Ne pas stocker de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE***I - Accès :*

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

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

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

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect des prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

En particulier en ce qui concerne les maisons d'habitation individuelle :

Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées)
- b) des dispositifs assurant soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé)

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de St Urbain a été approuvé le 23 Janvier 2006. Chaque pétitionnaire peut se reporter à ce dossier avant d'engager l'étude de sol à la parcelle pour arrêter le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est préalablement soumise à l'obtention d'une autorisation (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées).

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

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Dans les opérations groupées, la desserte interne sera impérativement en souterrain.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

En secteur U

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions voisines situées sur les parcelles contiguës sont en retrait,
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- Lorsque le projet concerne une construction annexe.

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines

- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.
- Lorsque l'accès au garage est parallèle à l'alignement de la voie, le garage doit être implanté à au moins 3 mètres de l'alignement ou à l'alignement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière,
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En secteur Up

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation
- Pour les garages, une implantation à au moins 5 mètres de l'alignement des voies est exigée indépendamment de l'implantation de la maison
Cependant, lorsque l'accès au garage est parallèle à l'alignement de la voie, le garage doit être implanté à au moins 3 mètres de l'alignement.

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

En secteur U

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

En secteur Up

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

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

- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

SANS OBJET

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Elle est définie par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface de la parcelle.

En secteur U

SANS OBJET

En secteur Up

Elle est inférieure ou égale à 50 % de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt général.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur U

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 5 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

En secteur Up

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

Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 5 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

De façon générale trois principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles.
- La plaquette « Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer » conçue par le CAUE de la Vendée et éditée en 2006 avec l'appui du Conseil Général, apporte des éléments essentiels pour une réflexion architecturale et paysagère indispensable pour tout pétitionnaire que le projet soit limité ou important.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Ouvertures

Formes des ouvertures

- Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés,
- La réalisation d'œils-de-bœuf en référence à l'architecture traditionnelle est autorisée,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Volets battants, persiennes, volets roulants doivent être adaptés à la maçonnerie et non l'inverse.
- Les impostes des portes de garage qu'elles soient fixes ou liées aux battants sont rectangulaires et non rondes façon hublot.

Couleurs des menuiseries

Il est conseillé :

- d'attribuer aux menuiseries une couleur plus soutenue que celle de l'enduit. Appliquée à de petites surfaces, elle dynamise la perception d'ensemble.
- d'intégrer la couleur des menuiseries PVC (surtout si elles sont blanches) dans la composition d'ensemble.

Toitures

- La pente de la toiture doit correspondre au matériau utilisé :
 - ***pente de 25 à 40 %*** pour la tuile tige de botte, remplaçable par des tuiles canal, romanes ou romane-canal, sauf sur le bâti de caractère historique,
 - ***pente de 70 à 100 %*** pour l'ardoise.Toutefois, lorsque le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, panneaux solaires, tuiles solaires...), des pourcentages différents pourront exceptionnellement être autorisés.
- La couleur du matériau de couverture doit s'inspirer des nuances des toitures proches.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits si la hauteur est supérieure à 3 mètres sauf s'ils constituent une continuité avec un bâti déjà en place.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause :
 - Sur les constructions existantes, les capteurs solaires sont implantés en fonction de la localisation des ouvertures de la façade pour préserver son unité. Ils sont implantés de préférence au faîtage.
 - Sur les constructions neuves, les panneaux solaires sont intégrés au projet architectural.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. Les enduits de couleur vive sont interdits. La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.
- La mise en œuvre de bardages en bois est autorisée.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- La réalisation de couvertures en chaume en référence à l'architecture traditionnelle est autorisée.

II - Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Au regard de l'article R 421-12 alinéa d, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable en conséquence de la délibération du Conseil Municipal. Les préconisations suivantes seront alors respectées :

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, minérales ou végétales, doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux tels que parpaings non enduits, plaques de béton, panneaux de bois, brande sont interdits en façade et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction ou jusqu'à au moins 5 mètres de la limite sur voie.

Sont interdites les clôtures en tubes métalliques.

- Les piliers peuvent atteindre 1,80 mètre en façade.
- La hauteur des clôtures minérales est limitée à :
 - 1,00 mètre en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction ou jusqu'à au moins 5 mètres de la limite sur voie ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif à claire voies, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre ;
 - 1,80 mètres en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction ou jusqu'à au moins 5 mètres de la limite sur voie.

Afin d'éviter un changement brutal de niveau, lorsque la clôture en limite séparative n'est pas à la même hauteur sur tout son linéaire, une transition échelonnée, en pente ou "en escalier", est autorisée.

- La hauteur des clôtures végétales n'est pas limitée mais dans le cas de clôtures végétales doublées de grillage, la hauteur du grillage est limitée à :
 - 1,50 mètre en façade ;
 - 1,80 mètres en limites séparatives.

Un soubassement de 30 cm maximum est autorisé. Il est compris dans la hauteur totale.

- Toutes les clôtures en limite séparative composées de brande ou de panneaux de bois auront un soubassement compris dans la hauteur totale.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction, le grillage peut être posé sur des piquets métalliques ou sur des poteaux.

III - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m².

a) Les abris de jardins en maçonnerie

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

b) Les abris de jardins en bois

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

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

c) Les abris de jardins en métal laqué

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

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

IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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

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

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

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

Les mêmes contraintes sont à prendre en compte lors de l'implantation de constructions modulaires.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En secteurs U et Up

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

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

Règles générales

- L'entretien des plantations

Les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

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

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Les recommandations issues de la plaquette « Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer » sont données en Annexe 1.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique supérieure à 5 lots, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

