

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
SUD VENDEE LITTORAL**



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Elaboré sur le territoire de l'ex Communauté de
communes du Pays de Sainte-Hermine**

La Caillère-Saint-Hilaire

La Chapelle-Thémer

La Jaudonnière

La Réorthie

Saint-Aubin-la-Plaine

Saint-Etienne-de-Brillouet

Saint-Jean-de-Beugné

Saint-Juire-Champgillon

Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine

Sainte-Gemme-la-Plaine

Sainte-Hermine

Thiré

REGLEMENT ECRIT

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 5 mars 2020

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEp

UEp 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UEp 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

UEp 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les postes d'enrobage et les centrales à béton.
- Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.

- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Le changement de destination du « petit patrimoine » (cf. lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

2. Sont admis(e)s, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les loges des personnes dont la présence permanente est nécessaire, sous réserve de justification du pétitionnaire, et sous réserve que la surface de plancher total cumulée n'excède pas 50 m² et qu'elle soit située à l'intérieur du volume du bâtiment d'activités.
- Les installations de loisirs et de sport et les équipements collectifs (hôtel, restaurant, garderie, etc.) à condition qu'ils favorisent le cadre de vie de l'entreprise.
- Les équipements de superstructure nécessaire à la viabilisation de la zone.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site, s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de type show-roomn dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale.
- La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone (dont les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes).

3. L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « Trame verte et bleue » et « Equipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité).

UEp 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

UEp 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UEp 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

UEp 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEp 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UEp 2.1.1 Implantation des constructions

UEp 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. En zone urbanisée, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :
 - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
 - 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
2. Hors agglomération et hors zones urbanisées, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de :
 - 100 mètres de l'axe des routes classées autoroutes, voies express et déviations d'agglomération.
 - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

UEp 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. La construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

UEp 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

UEp 2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

UEp 2.1.3 Règles de hauteur

Non réglementé.

UEp 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEp 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
3. L'image qualitative du parc d'activités économiques passe par l'harmonie confondue des bâtiments et du paysage.

Les façades

3. Les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement harmonieux des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. L'usage de plusieurs types de matériaux sur une même unité foncière est autorisé.
5. Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc.
6. Le traitement des façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation (autoroute, RN, desserte intérieure et piste cyclable) ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les toitures

7. Les toits plats sont autorisés.
8. Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.

UEp 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UEp 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation

en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur peut être autorisée lorsqu'elle empiète sur le domaine public, au cas par cas, par délibération de l'autorité compétente.

UEp 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UEp 2.2.5 Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas obérer la capacité de densification du terrain. L'implantation de construction.s doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.
- La possibilité de créer un accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

UEp 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UEp 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

UEp 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

UEp 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

UEp 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UEp 2.3.5 Clôtures

1. Lors du dépôt du permis de construire, une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction et l'aménagement des abords (clôture, plantation, organisation générale de la parcelle) accompagnera obligatoirement la demande.
2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
3. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

Sur la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
5. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

UEp 2.4 Stationnement

UEp 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.
3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UEp 2.4.2 Dispositions particulières

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

UEp 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UEp 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UEp 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

UEp 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

UEp 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux devront être établis obligatoirement en souterrain.
2. Les lignes, les coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

UEp 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UEp 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

UEp 3.2.3 Eaux pluviales

1. Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés.

UEp 3.2.4 Communications électroniques

1. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis obligatoirement en souterrain.

UEp 3.2.5 Énergie et électricité

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en électricité par un dispositif de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

2. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UEp 3.2.6 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra répondre aux modes de collecte prédéfini.