

## Commune de FONTENAY LE COMTE

### Plan Local d'Urbanisme

#### 3 – REGLEMENT ECRIT

**DOSSIER D'APPROBATION**  
**Conseil municipal du 26/09/2023**

*Vu pour être annexé à la délibération du 26/09/2023*



Le Maire,

**Ludovic HOCBON**

W:\Fontenay\_le\_Comte\000000-APPROBATION PLU 2023-FLC\003-REGLEMENT\003-FLC-PLU-REGLT-APPRO.doc

<b>TITRE 1 : REGLES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme.....	2
Article 2 : Division du territoire en zones.....	2
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions .....	3
Article 4 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Article 5 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique .....	4
Article 6 : Application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme .....	4
Article 7 : Equipements et réseaux .....	4
Article 8 : Reconstruction après sinistre.....	6
Article 9: Prise en compte du risque d'inondation.....	6
Article 10 : Adaptations mineures.....	6
Article 11 : Archéologie .....	6
Article 12 : Nuisances sonores .....	8
Article 13: Clôtures soumises à déclaration préalable.....	8
Article 14: Droit de Prémption Urbain .....	8
Article 15: Permis de démolir .....	8
Article 16: Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) .....	8
Article 17: Site Patrimonial Remarquable (SPR) sous forme de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) .....	8
Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.....	8
Article 19: Transports de gaz naturel haute pression .....	9
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE .....</b>	<b>10</b>
LES ZONES URBAINES.....	11
<b>1. ZONE UA ET SECTEUR UAb.....</b>	<b>12</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	13
UA-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	13
UA-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale.....	18
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	19
UA-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	19
UA-2—1-1-Emprise des constructions .....	19
UA-2—1-2-Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	20
UA-2—1-3-Hauteur des constructions.....	21
UA-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	23
UA-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	28

UA-2-4-Stationnement .....	30
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	31
<b>2. ZONE UB et secteurs UBc, UBp et UBm .....</b>	<b>32</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	32
UB-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	32
UB-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale.....	37
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	38
UB-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	38
UB-2—1-1-Emprise des constructions .....	38
UB-2—1-2-Implantations des constructions .....	39
UB-2—1-3-Hauteur des constructions .....	41
UB-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	42
UB-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	47
UB-2-4-Stationnement .....	49
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	50
<b>3. ZONE UD .....</b>	<b>51</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	51
UD-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	51
UD-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale .....	54
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	55
UD-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	55
UD-2—1-1-Emprise des constructions .....	55
UD-2—1-2-Implantations .....	55
UD-2—1-3-Hauteur des constructions.....	56
UD-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	56
UD-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	57
UD-2-4-Stationnement .....	59
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	59
<b>4. ZONE UE : secteurs UEa, UEb, UEc, UEj, UEe .....</b>	<b>60</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	60
UE-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	60

UE-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale .....	65
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	66
UE-2-1- Volumétrie et implantations des constructions.....	66
UE-2—1-1-Emprise des constructions.....	66
UE-2—1-2-Implantations.....	66
UE-2—1-3-Hauteur des constructions .....	68
UE-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
UE-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	71
UE-2-4-Stationnement .....	74
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	74
LES ZONES A URBANISER .....	75
<b>1. ZONE 1AU .....</b>	<b>76</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	76
1AU-1-1- Autorisations et limitations d’usages, d’affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	76
1AU-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale.....	79
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	80
1AU-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	80
1AU-2—1-1-Emprise des constructions .....	80
1AU-2—1-2-Implantations .....	80
1AU-2—1-3-Hauteur des constructions.....	81
1AU-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	82
1AU-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	84
1AU-2-4-Stationnement .....	85
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	85
<b>2. ZONE 1AUei : secteurs 1AUei1 et 1AUei2.....</b>	<b>86</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	86
1AUei-1-1- Autorisations et limitations d’usages, d’affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	86
1AUei-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale.....	88
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	89
1AUei-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	89
1AUei-2—1-1-Emprise des constructions .....	89
1AUei-2—1-2-Implantations .....	89

1AUei-2—1-3-Hauteur des constructions .....	90
1AUei-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	91
1AUei-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	93
1AUei-2-4-Stationnement .....	94
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	94
<b>3. ZONE 1AUd .....</b>	<b>95</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	95
1AUd-1-1- Autorisations et limitations d’usages, d’affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	95
1AUd-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale .....	97
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	98
1AUd-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	98
1AUd-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	98
1AUd-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	98
1AUd-2-4-Stationnement .....	98
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	98
<b>4. ZONE 2AU .....</b>	<b>99</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	99
2AU-1-1- Autorisations et limitations d’usages, d’affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	99
2AU-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale.....	101
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	102
2AU-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	102
2AU-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	102
2AU-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	102
2AU-2-4-Stationnement .....	102
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	102
LA ZONE AGRICOLE .....	103
<b>1. ZONE A, SECTEURS Ap, STECAL Aej, AL et Av .....</b>	<b>104</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	104
A-1-1- Autorisations et limitations d’usages, d’affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	104
A-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale .....	107

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	108
A-2-1- Volumétrie et implantations des constructions .....	108
A-2—1-1-Emprise des constructions .....	108
A-2—1-2-Implantations.....	109
A-2—1-3-Hauteur des constructions.....	111
A-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	112
A-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	118
A-2-4-Stationnement.....	120
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	120
LES ZONES NATURELLES.....	121
<b>1. ZONE N et secteurs Nd, Nj, Np et Nt.....</b>	<b>122</b>
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES .....	122
N-1-1-Autorisations et limitations d’usages, d’affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations .....	122
N-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale .....	125
CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	126
N-2-1- Volumétrie et implantations des constructions.....	126
N-2-1-1-Emprise des constructions.....	126
N-2-1-2-Implantations des constructions.....	127
N-2-1-3-Hauteur des constructions.....	128
N-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	129
N-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	133
N-2-4-Stationnement .....	135
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	136
<b>ANNEXES .....</b>	<b>137</b>
Annexe 1 – LISTE DES SERVITUDES DE REALISATION DE LOGEMENTS AIDES DELIMITES EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L’URBANISME.....	138
Annexe 2 – LEXIQUE NATIONAL DE L’URBANISME - DEFINITIONS .....	139
Annexe 3 - NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	145
Annexe 4 – ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE.....	147

## TITRE 1 : REGLES GENERALES

---



## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FONTENAY LE COMTE, à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans lequel le PSMV s'applique.

## Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage). Les zones comprennent des secteurs.

### LES ZONAGES DU PLU

<b>UA</b>	zone urbaine traditionnelle extensions du centre historique, faubourgs de centre-ville
<b>UAb</b>	secteur urbain traditionnel noyaux de bourgs Charzais, Saint-Médard, Boisse, Grange
<b>UB</b>	zone urbaine principalement résidentielle (extensions)
<b>UBp</b>	secteur urbain à vocation résidentielle avec OAP
<b>UBc</b>	Secteur de renouvellement urbain Les Moulins-Liot
<b>UBm</b>	secteur urbain à potentiel de mutation future (moyen-long terme)
<b>UEa</b>	zone économique – activités liées à l'aérodrome
<b>UD</b>	zone d'équipements d'intérêt collectif
<b>UEb1</b>	zone d'activités mixtes Vendéopôle 1
<b>UEb2</b>	zone d'activités mixtes Vendéopôle 2
<b>UEb3</b>	zones d'activités mixtes Moulin Bertin I et II zone d'activités mixtes Saint-Médard
<b>UEb4</b>	zone d'activités mixtes Route de Niort
<b>UEb5</b>	zone d'activités PIASV
<b>UEc</b>	zones d'activités commerciales des 3 Canons et de Saint-Médard
<b>UEi1</b>	zone d'activités industrielles du Seillot
<b>UEi2</b>	zone d'activités industrielles des Champs Blancs/ Route de Niort
<b>UEi3</b>	zone d'activités industrielle Route de Sérigné
<b>UEi4</b>	zone d'activités industrielle du Seillot (friche)
<b>UEe</b>	secteur d'installations photovoltaïques (Seillot)

<b>1AU</b>	zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
<b>1AUei1</b>	zone à urbaniser à vocation principale d'activités industrielles et artisanales Extension de la zone d'activités du Seillot
<b>1AUei2</b>	zone à urbaniser à vocation principale d'activités industrielles et d'entrepôts Zone d'activités Les Genêts
<b>1AUd</b>	zone à urbaniser d'intérêt collectif (extension du Pôle Santé)
<b>2AU</b>	zone à urbaniser à vocation habitat (zone fermée à l'urbanisation)
<b>A</b>	zone agricole
<b>Ap</b>	secteur agricole à forte sensibilité environnementale (inventaires)
<b>Aei</b>	STECAL réservé aux activités artisanales et industrielles
<b>AL</b>	STECAL réservé aux activités de loisirs (piste automobile-karting)
<b>Av</b>	Secteurs de l'aire des gens du voyage et de l'aire de grand passage
<b>N</b>	zone naturelle
<b>Np</b>	secteur naturel strictement protégé (Natura 2000)
<b>Nd</b>	secteur naturel d'équipements d'intérêt collectif (Plaine de Sports, STEP)
<b>Nj</b>	secteur de jardins ouvriers
<b>Nt</b>	secteur de valorisation touristique Château de Terre Neuve

### Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le présent document se réfère aux destinations et sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

### Article 4 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU comporte des **OAP sectorielles**.

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement : pièce numéro 5 du PLU.

Le PLU comporte des **OAP thématiques**.

- OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
- OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
- OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES
- OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS
- OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

## Article 5 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise :

- Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **les emplacements réservés**
- Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, **la servitude de réalisation de logements locatifs sociaux**
- Au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme, **la servitude de «gel»**
- Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniaire), les éléments paysagers :**
  - o alignements d'arbres,
  - o espaces boisés,
  - o espaces verts
- Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **les éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :
  - o haies
- Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **pour des motifs d'ordre écologique :**
  - o zones humides
- Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, **les bandes inconstructibles de part et d'autre des axes de déviation et des voies classées à grande circulation,**
- **Les périmètres des quartiers ou secteurs sur lesquels les OAP sont applicables.**

## Article 6 : Application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme

Rappel :

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

## Article 7 : Equipements et réseaux

### Desserte par les voies publiques ou privées

- **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la voirie est moindre.
  - Les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets et de garantir la défense contre l'incendie et la protection civile.**
  - Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte des déchets ou à défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour les secours et être dotées des points de réseaux incendie de proximité.

### Desserte par les réseaux

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement**

- Les constructions, les installations implantées dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Toute construction neuve doit être raccordée au réseau collectif des eaux usées si ce dernier est présent.
- Lorsque la collectivité réalise des extensions de réseau d'assainissement les propriétaires ont 2 ans max pour se raccorder au nouveau réseau. - L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les eaux de surface y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne doivent pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire
- « Sauf indication contraire mentionnée dans un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (en cours de définition à la date d'approbation du PLU), le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à, au plus, 3 l/s/ha de terrain aménagé ».
- Les dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur doivent être respectées.
- Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :
  - Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
  - Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
  - Le rejet sur le domaine public doit être en accord avec le gestionnaire public de voirie.

- **Les conditions de desserte et les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures électriques et réseaux de communications électroniques**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
- Dans le cas d'opération d'ensemble sur un immeuble existant,
  - Le raccordement au réseau public doit être fait en souterrain ; s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le raccordement peut être assuré en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone,
  - Les branchements aux réseaux publics doivent être faits par l'intérieur ; en cas d'impossibilité technique, ils peuvent être réalisés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)

### **Article 8 : Reconstruction après sinistre**

*Art L.111-5 du Code de l'Urbanisme : « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».*

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique sous réserve que la reconstruction :

- Propose la même destination que le bâtiment démoli ou sinistré,
- Ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (tels qu'emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés, etc.) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

### **Article 9: Prise en compte du risque d'inondation**

Dans le secteur soumis au risque inondation, les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

### **Article 10 : Adaptations mineures**

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme) ».

### **Article 11 : Archéologie**

Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».*

**Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :**

*« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son*

*représentant. (...).*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...).* ».

**La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance**, protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

**La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'État doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».

Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :

Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.

*« Art. 1er – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »*

Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

**Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.

**Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :**

Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

**ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE en annexe du présent règlement**

### **Article 12 : Nuisances sonores**

Plusieurs infrastructures routières génèrent des nuisances sonores.

Sont annexés au PLU (annexe 6.c) :

- l'arrêté préfectoral n°01 DDE225 du 19 mars 2001
- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

### **Article 13: Clôtures soumises à déclaration préalable**

Par délibération du Conseil Municipal du 26/09/2023, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire de Fontenay le Comte.

La délibération instaurant déclaration préalable pour la création et la modification de clôtures est annexée au dossier d'approbation du PLU.

### **Article 14: Droit de Prémption Urbain**

Par délibération du Conseil Municipal du 26/09/2023, le DPU s'applique sur les zones de types « U » et « AU » du PLU approuvé.

La délibération instaurant le DPU est annexée au dossier d'approbation du PLU.

### **Article 15: Permis de démolir**

Par délibération du Conseil Municipal du 26/09/2023, le permis de démolir s'applique sur la totalité du territoire de Fontenay le Comte.

La délibération instaurant l'obligation du permis de démolir est annexée au dossier d'approbation du PLU.

### **Article 16: Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**

Le PPBE est annexé au PLU en annexe 6k.

### **Article 17: Site Patrimonial Remarquable (SPR) sous forme de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé le 18/02/2002 par arrêté ministériel, modifié le 14/06/2013 ; ses dispositions se distinguent de celles du PLU.

Son périmètre est annexé au PLU (plan de servitudes - n°6a.2a).

### **Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Les zones et secteurs UEi2, A et Ap sont impactées par des ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des «équipements d'intérêt collectif et services publics», et entrent au sein de la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées».

Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones et des secteurs,
- les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » identifiés sur les plans et mentionnés dans la liste des servitudes

### **Article 19: Transports de gaz naturel haute pression**

Sont admis, dans l'ensemble des zones et secteurs, 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.

La présence des ouvrages GRTgaz sur le territoire communal génère :

- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.

Ces dispositions sont précisées en annexe 6a du PLU (servitudes d'utilité publique).



## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE



## **LES ZONES URBAINES**

## 1. ZONE UA ET SECTEUR UAb

**La zone UA** : zone urbaine traditionnelle en extension du centre historique (site patrimonial remarquable (SPR), faubourgs traditionnels, mixtes, dédiés notamment :

- à l'habitation (logement, hébergement),
- au commerce de détail et artisanat, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
- aux activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations) et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.

**Le secteur UAb** : espace urbanisé, noyaux des villages traditionnels/anciens, dédiés :

- à l'habitation (logement, hébergement),
- aux activités compatibles avec l'habitat,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.

Sont concernés, les noyaux anciens des villages de :

CHARZAIS

BIOSSAIS

BOISSE

GRANGES

GROS NOYER-LA BARAQUE

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTIIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

### UA-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

#### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p><b>X</b></p> <p><b>en UA et UAb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</li> <li>- la création ou la modification de surfaces d'activités, à condition que leur disposition ne rende pas impossible l'accès indépendant aux étages</li> </ul> <p><b>en UAb :</b></p> <p>uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante</li> </ul>	
	Restauration	X en UA	<p><b>X</b></p> <p><b>en UA et UAb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création ou la modification de surfaces d'activités , à condition que leur disposition ne rende pas impossible l'accès indépendant aux étages</li> </ul> <p><b>en UAb</b></p> <p>A conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</li> <li>- dans la limite d'une surface</li> </ul>	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
			de plancher inférieure à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher - dans le cas de changement de destination d'une construction existante il n'est pas fixé de limite de surface de plancher	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en UA	X en UA - la création ou la modification de surfaces d'activités, à condition que leur disposition ne rende pas impossible l'accès indépendant aux étages	X en UAb
	Hébergement hôtelier et touristique	X en UA		X en UAb
	Cinéma	X en UA		X en UAb
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X en UA	en UAb - dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'équipements existants ou ayant existé - et d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X en UA	X en UAb - dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'équipements existants ou ayant existé - et d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Salles d'art et de spectacles	X en UA	X en UAb - dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'équipements existants ou ayant existé - et d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Équipements sportifs	<b>X</b>		
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b> en UA	<b>X</b> en UAb - dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension d'équipements existants ou ayant existé - et d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		<b>X</b> A conditions : - De ne pas excéder 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher; dans le cas de changement de destination d'une construction existante il n'est pas fixé de limite de surface de plancher - Et d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Entrepôt		<b>X</b> A conditions : - De ne pas excéder 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher ; dans le cas de changement de destination d'une construction existante il n'est pas fixé de limite de surface de plancher - Et d'être compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Bureau		<b>X</b> en UA - la création ou la modification de surfaces d'activités , à condition que leur disposition ne rende pas impossible l'accès indépendant aux étages  en UAb Uniquement - l'extension des activités existantes, dans la limite de	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
			25 % de la surface plancher existante - dans le volume d'habitations existantes, sans dépasser une surface de 50 % de la surface plancher totale	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

#### DANS LA ZONE INONDABLE

Dans le secteur soumis au risque inondation, les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

#### AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</li> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p> <p>et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'intégration dans l'environnement</li> <li>- des dispositions du PPRI et du PAC Etat (annexe 6-a3)</li> </ul>	

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X

#### DANS LA ZONE INONDABLE

Dans le secteur soumis au risque inondation, les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).



## **UA-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Logements locatifs sociaux publics ou privés :**

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le PLH 2020-2025 sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

### **Constructions à destination de commerces et artisanat de détail, bureaux et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

Pour toute intervention dans un immeuble existant, dans le cadre de création ou extension d'une activité, la disposition devra respecter les accès aux étages existants, en façade comme à l'intérieur, pour garantir la desserte indépendante des niveaux supérieurs.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UA-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### UA-2—1-1-Emprise des constructions

Sans objet, sauf :

a) dans les emprises d'espaces verts protégés portées au plan de zonage réglementaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, dans lesquelles sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins,
  - dans une limite de 30 % d'emprise de la surface inscrite en jardins au plan réglementaire, dans la parcelle concernée.
  
- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attendant.

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le cœur d'îlot végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

- En limites de zones et secteurs A et N, uniquement,
  - Les abris de jardins et annexe d'une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

b) dans la zone inondable :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

c) Dans le cas d'extension de certaines destinations et activités, dont les emprises sont limitées, fixées à l'article UA-1-1 du présent règlement

## UA-2—1-2-Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est défini :

- À titre général, par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)
- À titre particulier, par une ligne d'implantation imposée mentionnée graphiquement au plan de zonage

### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- A défaut d'indication figurant au plan de zonage impliquant un recul (espace vert protégé, recul imposé, emplacement réservé), les constructions (nouvelles), au nu du mur de façade doivent être implantées en tout ou partie à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ; l'implantation partielle à l'alignement s'applique pour au moins 50 % du linéaire de bâti sur l'alignement.
- Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer, à condition de justifier d'une bonne intégration dans le paysage, et de respecter les continuités urbaines (l'harmonie des façades sur rue)
  - Pour les constructions annexes,
  - En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie,
  - Pour les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics qui le nécessitent,
  - Pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante,
  - Pour les constructions de second rang par rapport à une construction existante,
  - Pour préserver une clôture protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
  - Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité.

#### De plus,

- Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte des dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).
- Toute construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 2 mètres des emprises ferroviaires, excepté dans le cadre d'extensions des bâtiments existants ne respectant pas ce recul (sous réserve de ne pas être édifiée avec un recul moindre) et dans le cadre des ouvrages ferroviaires et équipements collectifs.

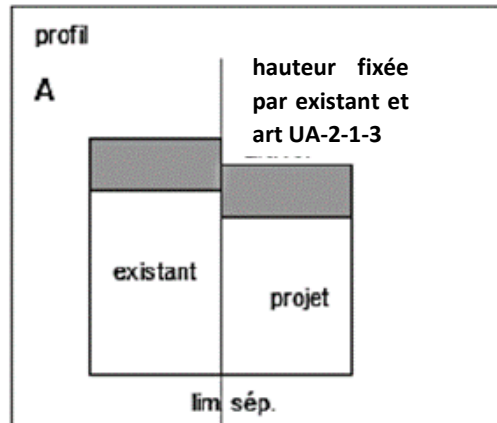
### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement,

- les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite,
- dans le cas où la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L > \text{ou} = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Au-delà de la bande des 20 mètres**, l'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite et sur un linéaire de bâti égal ou inférieur à 6 m,
- pour l'implantation d'un pignon de la construction, à condition que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 4,50 mètres,
- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant (cf. schéma).



En outre, un recul moindre pourra être autorisé lorsqu'une extension s'implante dans la continuité du bâtiment principal en bon état sur la même unité foncière mais qui ne respectait déjà pas le recul imposé. La hauteur ne devra alors pas dépasser excéder celle du bâtiment existant.

#### • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UA-2—1-3-Hauteur des constructions**

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximal :

- Le niveau du sol au droit des immeubles pris sur l'espace public, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ; il correspond au niveau de sol pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à l'alignement s'il y a retrait,
- Lorsque la voie est en pente, la mesure relative au linéaire de façade sur l'espace public sera divisée en sections de 15,00 mètres de longueur maximum ; le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation,
- Lorsque la construction est située à plus de 5,00 m de l'alignement la hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais, par sections de 15,00 m prises à partir des limites séparatives.

La hauteur des constructions limitée :

#### **En zone UA :**

- à 12,00 m, mesuré à l'égout des toitures ou de la rive supérieure d'acrotères de terrasses ou de garde-corps,
- à 15,00 m mesuré au faîtage.

**En secteur UAb :**

- à 9,00 m, mesurée à l'égout des toitures ou de la rive supérieure d'acrotères de terrasses ou de garde-corps,
- à 12,00 m mesurés au faîtage.

A l'intérieur de la parcelle, les bâtiments ne devront pas être d'une hauteur supérieure aux bâtiments à l'alignement sur la rue.

Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

**Autres conditions :**

- Les éléments techniques (cheminée, antenne, capteurs solaires...) ou décoratifs (épaves de toitures ou frises de faitage, petites lucarnes) sont exclus du calcul de hauteur.
- Une tolérance de 0,50 mètre pourra être admise,
  - lorsque le rez de chaussée présente une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 3,50 mètres, au-dessus de la voie publique au droit de son accès,
  - pour l'isolation thermique.

Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain :

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique)
- Pour tenir compte des dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).

## UA-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- C – l'architecture des façades commerciales (valable pour « A et B »)
- D – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

### **A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme**

*Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite),*

*Sont concernés :*

- *Des immeubles traditionnels, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public,*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des maisons rurales*
- *De clôtures*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (croix, moulins, puits, lavoirs...),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, statues ...).*

### **A1 - Patrimoine bâti – immeubles et éléments architecturaux**

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

### **Entretien, restauration et modifications :**

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

### **Façades**

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées...) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par

remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.
- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures  
La modification des baies doit :
  - S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
  - S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades.

Toutefois, les dépendances, les annexes et les édifices à architecture non ordonnancés peuvent faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des façades.

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est pros crit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chaînages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.
- Les teintes des enduits doivent être voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable.

### **Menuiseries**

- L'homogénéité d'aspect des menuiseries, lorsque les façades sont ordonnancées, doit être respectée.  
Pour ces façades ordonnancées, dans le cas de changement ponctuel, la cohérence avec l'ensemble de la façade est à rechercher dès lors que les modèles en place sont satisfaisants.
- La création de volets roulants extérieurs est interdite pour les façades visibles depuis l'espace public, sauf pour les immeubles conçus dès l'origine avec cette disposition ; En cas de possibilité, le coffre de volet roulant doit être réalisé en retrait du nu extérieur de la façade.

### **Vérandas**

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.  
La création de vérandas sont interdites en façade situées au droit de l'espace public.  
Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

### **Couvertures**

*D'une manière générale, la pente, les formes et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés.*

- Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),
  - o La pente et la forme originelle des couvertures,
  - o Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboîtement, parfois l'ardoise),  
Des dispositions différentes pour les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.
- Les châssis de toiture, doivent être de type tabatière et inscrits dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension doit être en rapport avec la forme et la surface de la toiture

## **A2 - Clôtures**

*Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent à l'espace urbain, au même titre que les bâtiments.*

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur, en particulier :

- Les murs en pierres de taille ou en moellons enduits ou jointoyés,
- Les clôtures ajourées, en général constituées de murs bahuts maçonnés, surmontés de grilles en ferronnerie ou de lisses et assortis de portail avec piliers.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Derrière les clôtures ajourées, une haie d'essences variées doit être plantée sur la parcelle, en privilégiant les essences préservant les transparences.

## ***B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé***

La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant,

- L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère,
- Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

### **Façades en maçonnerie**

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit.
- Les enduits doivent être de ton clair.

### **Façades en bois**

Elles sont admises :

- Pour une construction annexe ou une extension,
- Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts.

Les façades doivent être réalisées en bois naturel ou peint de ton clair, à lames verticales jointives et couvre-joint.

L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

## **Couvertures**

### **Forme et pentes des couvertures**

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdits sauf
  - o Pour une construction annexe ou une extension,
  - o Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,



- Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol,
- Pour une construction en deuxième rang.

#### Aspect du matériau de couverture

- Elles doivent être réalisées en tuile canal ou tuile ronde de ton terre-cuite naturelle. Elles peuvent être réalisées en un autre matériau pour prolonger la couverture d'un bâtiment.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, le bardeau d'asphalte.

#### Clôtures

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à assurer la continuité du paysage urbain
  - à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

#### Clôtures sur les espaces publics

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.  
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'un mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
  - Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),
  - Ou d'une simple haie d'essences caduques locales et variées.  
*Tout en respectant les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).*

#### Clôtures sur les limites séparatives

- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
  - Soit d'un simple grillage,
  - Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
  - Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
  - Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.  
*Tout en respectant les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).*

Sur les voies ou en limite séparative, la reconstruction ou le prolongement d'une clôture de type ou de hauteur différente peut être admise sous réserve d'insertion à l'environnement.

### C - Les façades et devantures commerciales

L'aménagement des façades commerciales doit se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble,

- Soit par l'insertion de la vitrine dans les tableaux des baies,
- Soit par devantures appliquées sur le nu extérieur de la maçonnerie.

Les nouvelles devantures en applique peuvent s'inspirer des modèles traditionnels ou privilégier une expression plus contemporaine.

Les façades commerciales ne doivent pas excéder la hauteur du rez-de-chaussée, dans la limite de l'appui de fenêtre du premier étage.

Les installations commerciales situées dans les immeubles repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent s'inscrire dans l'ordonnancement originel ; l'élargissement ou la multiplication des baies pourront être proscrits.

Cependant, une recomposition contemporaine s'inspirant de la composition et de la logique constructive de la façade pourra être autorisée, lorsque les structures initiales ont disparu.

Les dispositifs de fermeture et de protection solaire (stores et bannes) doivent s'intégrer avec discrétion dans la composition de façade sans perturber la lisibilité de l'architecture.

### D - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

Les ouvrages techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Dans leur implantation et leur pose, ils doivent être discrets depuis les vues portées depuis l'espace public.

- Pour les constructions existantes,

Trois modalités d'intégration de ces capteurs sont possibles :

- Sur les versants de toitures à pentes des constructions non identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au plan de zonage, sous réserve qu'ils soient inscrits dans le plan de la toiture et qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public ;

- Dans les cours ou jardins, sur des parties de façades ou de murs de clôture non visibles de l'espace public, ils peuvent en particulier servir de couverture à des bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture. L'étroitesse des espaces et l'importance des ombres portées par les arbres et constructions environnantes limitent évidemment les possibilités de telles implantations ;

- Sur les toitures de bâtiments existants lors d'une recomposition globale, sous réserve qu'ils soient actuellement recouverts d'une toiture de mauvaise qualité (tôle ondulée ou fibrociment par exemple) et que l'installation de panneaux solaires s'inscrive dans un projet d'ensemble destiné à mettre en valeur les dits bâtiments.

- Pour les constructions neuves,  
L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur le centre ancien et ses faubourgs et les monuments protégés,  
L'équipement en panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur la ville ancienne et les monuments protégés.
- c) Les antennes  
La pose des antennes en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite.
- d) Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur  
Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.  
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les éoliennes domestiques  
Les éoliennes domestiques sont interdites.

### **UA-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**

Sans objet.

- ***Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir***

Les espaces libres doivent être majoritairement maintenus ou traités en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de port équivalent, sauf exploitation fruitière ou renouvellement du paysage.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.

Cet article ne s'applique pas sur les emplacements réservés objets d'aménagements spécifiques.

#### **Les îlots de fraîcheur**

Lors de l'aménagement d'un espace public ou privé, la plantation d'arbres pourra être demandée si l'occupation des lieux et leur configuration le permettent à raison d'un arbre de haute tige pour 250m<sup>2</sup>.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Les bords de rivières et ruisseaux dont les berges sont d'aspect naturel seront maintenus naturel, ou conforté, en cas de nécessité par des ouvrages en bois.

• **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UA2-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

**Les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat.

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

**Les haies protégées** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU), est autorisé.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite. La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et des dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

**Les zones humides** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage.
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.

Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Les mesures compensatoires doivent prévoir, dans le même bassin versant de la masse d'eau, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. La compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % (conformément au SDAGE Loire-Bretagne) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

- **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

*Se référer au titre I-article 7 des règles générales du présent règlement.*

- **Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

*Se référer aux articles sur les clôtures.*

## **UA-2-4-Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement, pour la construction, la modification ou l'extension des :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Véhicules motorisés :

Destination ou sous destination	Il est exigé au minimum	
	en zone UA	en secteur UA <sup>b</sup>
Logement : pour le bâti non identifié au titre de l'article L.151-19 du C. de l'U.	Au-delà de la création de 250 m <sup>2</sup> de surface plancher sur la même emprise foncière ou le même immeuble, -1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface plancher.	- 2 places par logement.
Hébergement touristique et hôtelier	-1 place de stationnement pour 4 chambres	Sans objet
autres destinations	-le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés	

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les constructions neuves doivent comporter un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés et deux roues à assistance électrique configuré pour recevoir,

- Logement : un espace véhicule par logement de taille inférieur ou égale à 35 m<sup>2</sup> et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.
- Bureau : un espace véhicule par 35m<sup>2</sup> de bureau.

### CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

## 2. ZONE UB et secteurs UBc, UBp et UBm

**La zone UB** : espace urbanisé principalement résidentiel en continuité du centre-ville dédié :

- à l'habitation (logement, hébergement individuel et collectif)
- aux activités compatibles avec l'habitat,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.

**Elle comporte :**

- **Le secteur UBc** : secteur de renouvellement urbain des Moulins Liot
- **Le secteur UBp** : secteur urbain à vocation résidentielle avec OAP sectorielle : secteur La Colinerie ouest
- **Le secteur UBm** : secteur urbain à potentiel de mutation future (moyen-long terme)  
Une servitude de «gel» au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme couvre les secteurs UBm

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

#### UB-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		<p><b>X</b></p> <p>En UB</p> <p>Les constructions agricoles de types serres, bâtiments de stockage matériel, ...</p> <p>- sous réserve que l'activité soit compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</p>	<p><b>X</b></p> <p>En UBc, UBp et UBm</p>
	Exploitation forestière			<b>X</b>
HABITATION	Logement	<b>X</b>		
	Hébergement	<b>X</b>		

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p><b>X</b> En UB, UBc</p> <p>- uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante - <u>et</u> à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</p> <p><b>En UBm</b></p> <p>- uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 10 % de la surface plancher existante - <u>et</u> à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</p>	<p><b>X</b> En UBp</p>
	Restauration	<p><b>X</b> En UB</p>		<p><b>X</b> En UBc, UBp et UBm</p>
	Commerce de gros			<p><b>X</b></p>
	Activités de services avec accueil de clientèle	<p><b>X</b> En UB et UBc</p>		<p><b>X</b> En UBp et UBm</p>
	Hébergement hôtelier et touristique			<p><b>X</b></p>
	Cinéma			<p><b>X</b></p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p><b>X</b> En UB et UBc</p>		<p><b>X</b> En UBp et UBm</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p><b>X</b></p>		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p><b>X</b> En UB et UBc</p>		<p><b>X</b> En UBp et UBm</p>
	Salles d'art et de spectacles			<p><b>X</b></p>



Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Équipements sportifs	<b>X</b> En UB et UBc		<b>X</b> En UBp et UBm
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b> En UB et UBc		<b>X</b> En UBp et UBm
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		<p><b>X</b></p> <p>À condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</p> <p><b>En UB</b></p> <p>Uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des activités existantes, dans la limite de 10 % de la surface plancher existante</li> </ul> <p><b>En UBm</b></p> <p>Uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions nécessaires aux mises aux normes</li> <li>- l'extension des activités existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> </ul>	<b>X</b> En UBc et UBp
	Entrepôt		<p><b>X</b></p> <p><b>En UB et UBm</b></p> <p>À condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</p> <p>Uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher</li> </ul>	<b>X</b> En UBc et UBp
	Bureau		<p><b>X</b></p> <p><b>En UB et UBc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante</li> <li>- dans le volume d'habitations existantes, sans dépasser une surface de 50 % de la surface plancher totale</li> </ul>	<b>X</b> en UBp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
			<p style="text-align: center;"><b>en UBm</b></p> Uniquement : -l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m <sup>2</sup> de surface plancher	
	Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>

En outre,

**En secteur UBp « La Colinerie Ouest »**

Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble d'un secteur identifié dans la zone à l'OAP sectorielle correspondante (A, B)

et sous réserves :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

**Dans les périmètres de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme**

- les droits à construire sont limités dans l'attente d'un projet d'ensemble.

**DANS LA ZONE INONDABLE :**

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

### **AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

<b>Travaux, installations et aménagements</b>	<b>Autorisé(e)s</b>	<b>Conditionné(e)s / limité(e)s</b>	<b>Interdit(e)s</b>
<b>Exhaussements et affouillements</b>		<p><b>X</b></p> <p>A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
<b>Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics</b>	<b>X</b>		
<b>Aménagement de parc résidentiel de loisirs</b>			<b>X</b>
<b>Habitations légères de loisirs</b>			<b>X</b>
<b>Aires de stationnement ouvertes au public</b>	<b>X</b>		
<b>Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes</b>			<b>X</b>
<b>Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage</b>			<b>X</b>
<b>Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables</b>			<b>X</b>
<b>Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)</b>		<p><b>X</b></p> <p>En UB sous réserve de leur insertion paysagère</p>	<p><b>X</b></p> <p>En UBc, UBp et UBm</p>
<b>Installations techniques des administrations techniques et assimilées</b>	<b>X</b>		
<b>Eoliennes</b>			<b>X</b>
<b>Carrières</b>			<b>X</b>

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Dépôts et stockages de matériaux		<b>X</b> En UB et UBm Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	<b>X</b> En UBc et UBp
Les parcs photovoltaïques			<b>X</b>

**Dans les périmètres de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme** les droits à construire sont limités dans l'attente d'un projet d'ensemble.

DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

## **UB-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

### **En zone UB, UBc et UBp :**

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le PLH 2020-2025 sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

La servitude de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme doit être respectée (20 % minimum du programme global).

### **En secteur UBm :**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UB-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### UB-2—1-1-Emprise des constructions

##### En zone UB et secteur UBp :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 80 % de la surface de la parcelle.

##### En secteur UBc :

Sans objet.

##### En secteur UBm :

**Dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme** l'emprise est limitée suivant l'article UB-1-1.

De plus,

#### **a) dans les emprises d'espaces verts protégés portées au plan de zonage réglementaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, dans lesquelles sont autorisés :**

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - dans une limite de 30 % d'emprise de la surface inscrite en jardins au plan réglementaire, dans la parcelle concernée
- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le cœur d'îlot végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

- En limites de zones et secteurs A et N, uniquement,
  - Les abris de jardins et annexe d'une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup>

#### **b) dans la zone inondable :**

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

**c) Dans le cas d'extension de certaines destinations et activités,** dont les emprises sont limitées, fixées à l'article UB-1-1 du présent règlement

## **UB-2—1-2-Implantations des constructions**

L'alignement est défini :

- À titre général, par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)
- À titre particulier, par une ligne d'implantation imposée mentionnée graphiquement au plan de zonage

### **• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dans la zone UB et le secteur UBp :**

- A défaut d'indication figurant au plan de zonage impliquant un recul (espace vert protégé, recul imposé, emplacement réservé), la façade sur l'espace public doit être implantée, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 8 mètres comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer, à condition de justifier d'une bonne intégration dans le paysage, et de respecter les continuités urbaines (l'harmonie des façades sur rue)
  - Pour les constructions annexes,
  - En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie,
  - Pour les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics qui le nécessitent,
  - Pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante.
  - Pour les constructions de second rang par rapport à une construction existante,
  - Pour préserver une clôture protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
  - Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité,

#### **De plus,**

- Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte des dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).
- Toute construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 2 mètres des emprises ferroviaires, excepté dans le cadre d'extensions des bâtiments existants ne respectant pas ce recul (sous réserve de ne pas être édifiée avec un recul moindre) et dans le cadre des ouvrages ferroviaires et équipements collectifs.

#### **En secteur UBc :**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **En secteur UBm :**

Il n'est pas fixé de règle.

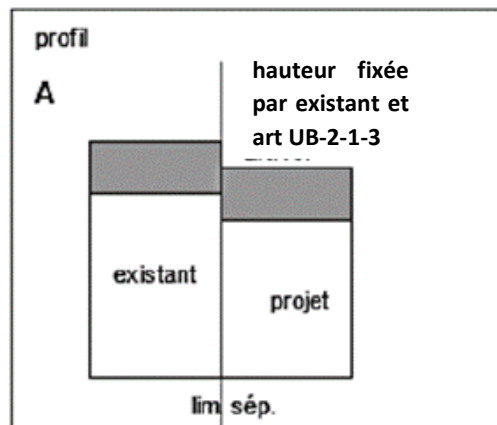
• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement,**

- les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite
- dans le cas où la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L > \text{ou} = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

**Au-delà de la bande des 20 mètres,** l'implantation en limites séparatives ne sera admise que dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite et sur un linéaire de bâti égal ou inférieur à 6 m
- pour l'implantation d'un pignon de la construction, à condition que la hauteur au droit de la limite n'excède pas 4,50 mètres
- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limites séparatives sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant (cf. schéma),



En outre, un recul moindre pourra être autorisé lorsqu'une extension s'implante dans la continuité du bâtiment principal en bon état sur la même unité foncière mais qui ne respectait déjà pas le recul imposé. La hauteur ne devra alors pas dépasser excéder celle du bâtiment existant.

**En secteur UBc :**

Il n'est pas fixé de règle.

**En secteur UBm :**

Il n'est pas fixé de règle.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règle.

### **UB-2—1-3-Hauteur des constructions**

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximal :

Lorsque la construction est implantée à 5,00m et plus de 5,00 m de l'alignement :

- La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais, par sections de 15,00 m prises à partir des limites séparatives

Lorsque la construction est implantée à moins de 5,00 m de l'alignement :

- Le niveau du sol au droit des immeubles pris sur l'espace public, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ; il correspond au niveau de sol pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à celle-ci s'il y a retrait
- Lorsque la voie est en pente, la mesure relative au linéaire de façade sur l'espace public sera divisée en sections de 15,00 mètres de longueur maximum ; le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation de la façade.

La hauteur de la construction doit s'inscrire dans l'harmonie paysagère de l'ensemble dans lequel il s'implante.

#### **En zone UB et secteur UBp :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- et à 12,00 m au faîtage.

Pour les annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

#### **En secteur UBc :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- 15,00 m au faîtage

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle du bâti existant, objet de l'extension.

#### **En secteur UBm :**

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle du bâti existant, objet de l'extension.

#### **De plus, en UB et UBc :**

Dispositions particulières :

- Dans les immeubles couverts par un toit, un seul niveau partiel pourra être aménagé dans les combles.
- Les éléments techniques (cheminée, antenne, capteurs solaires...) ou décoratifs (épis de toitures ou frises de faitage, petites lucarnes) sont exclus du calcul de hauteur.
- Une tolérance de 0,50 mètre pourra être admise, lorsque le rez de chaussée présente une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 3,50 mètres, au-dessus de la voie publique au droit de son accès.



Des dispositions différentes pourront être admises,

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour des constructions remarquables, constituant des repères urbains ou d'intérêt collectif à forte valeur emblématique,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief
- Pour l'accessibilité,
- Pour tenir compte des dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).

sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de la préservation des perspectives sur les monuments protégés.

## **UB-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Sont distingués :**

- A – les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B – l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- C – l'architecture des façades commerciales (valable pour « A et B »)
- D – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

***A - Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme***

*Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite),*

*Sont concernés :*

- *Des immeubles traditionnels, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public,*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des maisons rurales*
- *De clôtures*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (croix, moulins, puits, lavoirs...),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, statues ...).*

## **A1 – Patrimoine bâti – immeubles et éléments architecturaux**

### Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

### **Façades**

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées...) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures

La modification des baies doit :

- S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
- S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades,

Toutefois, les dépendances, les annexes et les édifices à architecture non ordonnancés peuvent faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des façades.

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chaînages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.
- Les teintes des enduits doivent être voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable.

### **Menuiseries**

- L'homogénéité d'aspect des menuiseries, lorsque les façades sont ordonnancées, doit être respectée.  
Pour ces façades ordonnancées, dans le cas de changement ponctuel, la cohérence avec l'ensemble de la façade est à rechercher dès lors que les modèles en place sont satisfaisants.
- La création de volets roulants extérieurs est interdite pour les façades visibles depuis l'espace public, sauf pour les immeubles conçus dès l'origine avec cette disposition ; en cas de possibilité, le coffre de volet roulant doit être réalisé en retrait du nu extérieur de la façade.

### **Vérandas**

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.

La création de vérandas sont interdites en façade situées au droit de l'espace public.  
Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

### **Couvertures**

*D'une manière générale, la pente, les formes et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés.*

- Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),
  - o La pente et la forme originelle des couvertures,
  - o Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboîtement, parfois l'ardoise),
 Des dispositions différentes pour les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.
  
- Les châssis de toiture, doivent être de type tabatière et inscrits dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension doit être en rapport avec la forme et la surface de la toiture

### **A2 – Clôtures**

*Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent à l'espace urbain, au même titre que les bâtiments.*

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur, en particulier :

- Les murs en pierres de taille ou en moellons enduits ou jointoyés,
- Les clôtures ajourées, en général constituées de murs bahuts maçonnés, surmontés de grilles en ferronnerie ou de lisses et assortis de portail avec piliers.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Derrière les clôtures ajourées, une haie d'essences variées doit être plantée sur la parcelle, en privilégiant les essences préservant les transparences.

### ***B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé***

La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

- L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère,
- Est proscrit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

### **Façades en maçonnerie**

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite,

- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit,
- Les enduits doivent être de ton clair sauf ponctuellement pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade (couleurs vives exclues).

### **Façades en bois**

L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

### **Couvertures**

#### **Forme et pentes des couvertures**

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les toitures terrasse sont autorisées.

#### **Aspect du matériau de couverture**

- Elles doivent être réalisées en tuile canal ou tuile ronde de ton terre-cuite naturelle,
- Elles peuvent être réalisées en un autre matériau pour prolonger la couverture d'un bâtiment ou pour les toitures terrasses,
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, le bardeau d'asphalte.

### **Clôtures**

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.
 Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

#### **Clôtures sur les espaces publics/ sur voies**

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres.  
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'un mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces ; la partie maçonnée ne pourra excéder 1,20 m
  - Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),
  - Ou d'une simple haie d'essences caduques locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

*Tout en respectant les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).*

#### **Clôtures sur les limites séparatives**

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
  - Soit d'un simple grillage,
  - Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces ; la partie maçonnée pourra être faite sur la hauteur de 2,00 m autorisée,

- Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
- Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.  
*Tout en respectant les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).*

Sur les voies ou en limite séparative, la reconstruction ou le prolongement d'une clôture de type ou de hauteur différente peut être admise sous réserve d'insertion à l'environnement.

Les clôtures végétales sont imposées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) :

- simple haie champêtre d'essences locales et variées éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage
- mur bas ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie

### C – Les façades et devantures commerciales

La devanture commerciale doit s'insérer dans la composition et l'ordonnement d'ensemble de la façade.

Les installations commerciales situées dans les immeubles repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent s'inscrire dans l'ordonnement originel ; l'élargissement ou la multiplication des baies pourront être proscrits.

Cependant, une recomposition contemporaine s'inspirant de la composition et de la logique constructive de la façade pourra être autorisée, lorsque les structures initiales ont disparu.

- L'aménagement des façades commerciales doit se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble,
  - o Soit par l'insertion de la vitrine dans les tableaux des baies,
  - o Soit par devantures appliquées sur le nu extérieur de la maçonnerie.
- Les façades commerciales ne doivent pas excéder la hauteur du rez-de-chaussée, dans la limite de l'appui de fenêtre du premier étage.

Les nouvelles devantures en applique peuvent s'inspirer des modèles traditionnels ou privilégier une expression plus contemporaine.

Les dispositifs de fermeture et de protection solaire (stores et bannes) doivent s'intégrer avec discrétion dans la composition de façade sans perturber la lisibilité de l'architecture.

### D – Les ouvrages techniques apparents

#### a) Les édifices techniques :

Les ouvrages techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### b) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur le centre ancien et ses faubourgs et les monuments protégés,

L'équipement en panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur la ville ancienne et les monuments protégés.

### **UB-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**

Sans objet.

- **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les espaces libres doivent être majoritairement maintenus ou traités en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de port équivalent, sauf exploitation fruitière ou renouvellement du paysagement.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.

#### **Les îlots de fraîcheur**

Lors de l'aménagement d'un espace public ou privé, la plantation d'arbres pourra être demandée si l'occupation des lieux et leur configuration le permette à raison d'un arbre de haute tige pour 500m<sup>2</sup>.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet.

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UB2-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

**Les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat.

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

**Les haies protégées** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU) est autorisé.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et les dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).

**Les zones humides** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage.
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.

Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Les mesures compensatoires doivent prévoir, dans le même bassin versant de la masse d'eau, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. La compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % (conformément au SDAGE Loire-Bretagne) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

• **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

*Se référer au titre I-article 7 des règles générales du présent règlement.*

• **Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

*Se référer aux articles sur les clôtures.*

## **UB-2-4-Stationnement**

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

Le stationnement peut être mutualisé.

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

### **Véhicules motorisés :**

Pour les constructions à destination de logement / hébergement :

<b>En zone UB</b>	2 places par logement
<b>En secteur UBp</b>	2 places par logement
<b>En secteur UBc</b>	1 place par logement jusqu'au T3 2 places par logement par logement à partir du T4
<b>En secteur UBm</b>	Sans objet

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :

- un minimum de 0,5 place par logement

Constructions pour d'autres destinations :

- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés



**Véhicules 2 roues non motorisés :****Pour les constructions à destination de logement / hébergement :**

Les constructions neuves doivent comporter un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés et deux roues à assistance électrique configuré pour recevoir,

- Logement : un espace véhicule par logement de taille inférieur ou égale à 35 m<sup>2</sup> et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus,
- Constructions à usage de bureau : un espace véhicule par 35m<sup>2</sup> de bureau.

**Pour les commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- les espaces de stationnement pour les vélos doivent être adaptés aux besoins.

**Constructions pour d'autres destinations :**

- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

**CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES – Article 7 : Equipements et réseaux*

### 3. ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs urbains d'équipements d'intérêt collectif.

#### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

##### UD-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X A conditions : - d'être nécessaire au fonctionnement, à la surveillance et au gardiennage des établissements et services généraux de la zone, - intégré au volume bâti de l'équipement d'intérêt collectif - de ne pas dépasser 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	X dans la zone UD de l'aérodrome
	Hébergement		X A condition d'être lié directement à l'équipement d'intérêt collectif	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X Uniquement dans la zone UD du Pôle Santé : Les activités liées à la santé	X Dans les zones UD autres que celle du Pôle

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
				Santé
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X A condition d'être lié directement à l'équipement d'intérêt collectif	
	Entrepôt		X A condition d'être lié directement à l'équipement d'intérêt collectif	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

**AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics			<b>X</b>
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			<b>X</b>
Habitations légères de loisirs			<b>X</b>
Aires de stationnement ouvertes au public			<b>X</b>
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes		<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>Sous réserve qu'ils soient nécessaires à aux activités liées à l'équipement et sous réserve de leur insertion paysagère</p>	
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			<b>X</b>
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			<b>X</b>
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			<b>X</b>
Installations techniques des administrations techniques et assimilées			<b>X</b>

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à aux activités liées à l'équipement et sous réserve de leur insertion paysagère	

DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

**UD-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UD-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### UD-2—1-1-Emprise des constructions

Constructions à usage d'habitation (logement) :

- l'emprise est limitée à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### UD-2—1-2-Implantations

##### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en continuité des constructions existantes,
- soit en observant un retrait de 10 mètres minimum comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

Le long de la RD148 : (UD secteur aérodrome)

- les constructions et installations, aires de stationnements doivent être implantées au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de l'axe de la RD 148 (recul dérogatoire Loi Barnier)

##### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en continuité des constructions existantes (extensions).

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à alignements.

##### • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

### **UD-2—1-3-Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants et dans le paysage, notamment en vues lointaines.

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximale :

- La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais.

Le long de la RD148 : (UD secteur aérodrome)

- La hauteur maximum admise n'excèdera pas 15 mètres, sauf pour les équipements techniques et leur superstructures associées qui sont exemptées de règle de hauteur lorsque leur caractère technique l'impose (tour de contrôle, conduits d'extracteurs, cage technique d'ascenseur, d'élévateur...),
- La hauteur des constructions devra respecter les contraintes des servitudes aéronautiques.

### **UD-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Les constructions doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage naturel et urbain, notamment en vues lointaines.

Deux partis de composition sont possibles :

- a. Architecture se référant à l'architecture locale (implantations, volumes, matériaux, ...),
- b. Projet d'architecture contemporaine intégré à l'environnement urbain, pouvant utiliser des volumes différents et des matériaux contemporains ou des matériaux traditionnels dans une mise en œuvre contemporaine (bardage bois, béton pierre, ...).

Les implantations présentant une visibilité (vue plongeante et/ou lointaine) depuis la ville ancienne et ses monuments devront participer à l'attrait et l'intérêt des perspectives, par leur teinte, par les choix architecturaux en matière de façade et de toiture, par l'accompagnement paysager et par leur parti architectural général.

#### **Volumes :**

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

Dans la zone UD de l'aérodrome, des volumes de type ½ tunnels pourront être acceptés pour les constructions dédiées au stationnement d'aéronefs exclusivement.

#### **Clôtures**

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel,
- Le long des voies, l'aspect des clôtures doit être adapté au paysage soit végétal, soit urbain et préserver le maximum de transparence visuelle. Les teintes doivent être de ton neutre, le grillage blanc ou coloré de teintes vives est interdit,

- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune : des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Les poteaux et le maillage seront de couleur verte (RAL 6005) afin de se fondre le plus possible dans le paysage.

Dans la zone UD de l'aérodrome, les clôtures sont constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte sombre doublé de massifs arbustifs au port diffus.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

### **UD-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**

Sans objet.

- ***Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Les aires de stationnements doivent être plantées en s'appuyant sur les conditions d'insertion dans le grand paysage et la mise en valeur paysagère de l'ensemble. La densité végétale plantée (arborée et arbustive) doit participer à accroître :

- la qualité esthétique et paysagère des aires des stationnements,
- la lisibilité des espaces de cheminements,
- l'intérêt en matière de biodiversité végétale des lieux,
- la création d'îlots de fraîcheur.

Les conditions permettant aux plantations réalisées de croître et leur pérennité doivent être assurées (apport hydrique, protection éventuelle...)

Les surfaces à vocation paysagère, libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Dans les secteurs présentant une visibilité (vue plongeante et/ou lointaine) depuis la ville ancienne et ses monuments il pourra être demandé les plantations sous forme d'arbres de haute tige en continu parallèlement à l'alignement et en doublant les clôtures d'une haie, lorsque la parcelle est en bord d'un espace public de transit, notamment le long des routes départementales.

Les stockages de matériaux et de matériels liés à l'équipement doivent être dissimulés par des écrans de verdure.

En outre,

En façade de la RD148,

- la bande de 40 mètres de recul (dérogation aux dispositions issues de la loi Barnier, article L.111.8 du code de l'urbanisme) à compter de l'axe de la RD148 doit être plantée et paysagée :
  - Bande enherbée,
  - Plantations sous forme de bosquets, groupes ou alignements d'arbres et/ou arbustes.



Le stationnement, les dépôts de matériaux et matériels y sont interdits.

- En dehors de la bande de 40 mètres, les dispositifs dont l'objet est de masquer les dépôts et stockages de toute nature seront adaptés aux abords de ces dépôts et stockages

. Les aires de stationnement des véhicules légers devront être paysagées à hauteur d'un arbre pour quatre places de stationnement.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet.

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale.

En façade de la RD148, la bande portée au plan parallèlement à l'axe de la RD148 doit être plantée et paysagée :

- Bande enherbée
- Plantations sous forme de bosquets, groupes ou alignements d'arbres et/ou arbustes

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

- **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

*Se référer au titre l'article 7 des règles générales du présent règlement.*

- **Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

*Se référer aux articles sur les clôtures.*

## **UD-2-4-Stationnement**

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

Il est possible de mutualiser les espaces de stationnement.

### **Véhicules motorisés :**

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

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

### **Vélos :**

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus et adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

Ces stationnements peuvent être mutualisés au sein de la zone.

Le cheminement dédié ou lié aux voies de desserte de l'opération vers le ou les stationnements vélos devra être lisible, aisé et/ou sécurisé depuis le domaine public.

Le cheminement entre stationnements vélos et entrées de la construction devra être lisible et sécurisé pour les piétons.

En cas de poche de stationnements vélos mutualisés, les conditions permettant aux piétons de rejoindre de manière confortable et sécurisée les différents établissements concernés doivent être réunies.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

## 4. ZONE UE : secteurs UEa, UEb, UEc, UEi, UEe

La zone UE correspond aux secteurs suivants :

<b>UEa</b>	Zone économique – activités liées à l'aérodrome
<b>UEb1</b>	Zone d'activités mixtes Vendéopôle 1
<b>UEb2</b>	Zone d'activités mixtes Vendéopôle 2
<b>UEb3</b>	Zones d'activités mixtes Moulin Bertin I et II Zone d'activités mixtes Saint-Médard
<b>UEb4</b>	Zone d'activités mixtes Route de Niort
<b>UEb5</b>	Zone d'activités PIASV
<b>UEc</b>	Zones d'activités commerciales des 3 Canons et de Saint-Médard
<b>UEi1</b>	Zone d'activités industrielles du Seillot
<b>UEi2</b>	Zone d'activités industrielles des Champs Blancs/ Route de Niort
<b>UEi3</b>	Zone d'activités industrielles Route de Sérigné
<b>UEi4</b>	Zone d'activités industrielles du Seillot (friche)
<b>UEe</b>	Sites d'installations photovoltaïques (Seillot)

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

#### UE-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		<b>X</b> en secteurs UEi <u>uniquement</u> les CUMA	<b>X</b> En secteurs UEa, UEb, UEc, UEe
	Exploitation forestière			<b>X</b>
HABITATION	Logement		<b>X</b> en secteur UEb4 uniquement l'extension de 25 % de l'emprise existante, sans création de nouveau logement	<b>X</b> En secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb », UEb5, UEc, UEi, UEe

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Hébergement		<p><b>X</b></p> <p><b>en secteur UEc</b> uniquement l'extension de 25 % l'emprise existante, sans création de nouveau logement</p>	<p><b>X</b></p> <p>En secteurs UEa, UEb, UEi, UEe</p>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p><b>X</b></p> <p><b>en secteurs UEb2</b> Uniquement : . l'extension des activités existantes, et à condition que l'extension soit réservée à l'activité déjà présente (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) ou à la diversification des activités de l'entreprise présente . ou les activités dont l'emprise est supérieure à 400 m<sup>2</sup></p> <p><b>en secteur UEi2</b> . uniquement les constructions de commerce liées et nécessaire à une activité industrielle (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) : show-room et vente des produits industriels...</p> <p><b>En secteur UEc et UEb4</b> Uniquement : . les commerces, de plus de 400 m<sup>2</sup>de surface plancher et, . l'extension de constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise existante De plus, la division de cellules commerciales n'est autorisée que si les surfaces de plancher issues de la division sont supérieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>X</b></p> <p>En secteurs UEa, UEb1, UEb3, UEb5, UEi1, UEi3, UEe</p>
	Restauration	<p><b>X</b></p> <p>en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEc, UEi2</p>		<p><b>X</b></p> <p>en secteurs UEa, UEb2, UEi1, UEi3, UEe</p>

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Commerce de gros	X en secteurs UEb2, UEb3, UEb4, UEc		X En secteur UEa, UEb1, UEb5, UEi, UEe
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEi1, UEi3, UEe
	Hébergement hôtelier et touristique	X en secteurs UEb1, UEb3, UEb4, UEb5, UEc, UEi2		X en secteurs UEa, UEb2, UEc, UEi1, UEi3, UEe
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X en secteurs UEb1, UEi1		X en secteurs UEa, UEib2, UEb3, UEb4, UEb5, UEi2, UEi3, UEe
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En secteur UEb4		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEc, UEi, UEe
	Salles d'art et de spectacles	X En secteur UEb4		X en secteurs UEa, UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEc, UEi, UEe
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3, UEb5, UEi1		X en secteurs UEa, UEc, UEb4, UEi2, UEi3, UEe
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X en secteurs UEb1, UEb2, UEb3 et UEi1, UEi2	X en secteur UEa Uniquement l'extension des activités existantes ou constructions liées aux activités de l'aérodrome  en secteur UEc Uniquement l'extension des	X en secteurs UEi3, UEe

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
			activités existantes, limitée à 25% de l'emprise au sol existante  <b>en secteur UEb4</b> à condition de ne pas générer de gêne ou nuisances  <b>en secteur UEb5</b> Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	
	Entrepôt	<b>X</b> en secteurs UEb1, UEb2, UEb3, UEb4, UEi1, UEi2	<b>X</b> <b>en secteur UEa</b> Uniquement l'extension des activités existantes ou constructions liées aux activités de l'aérodrome  <b>en secteur UEc</b> à conditions : - que la construction soit liée à une activité commerce ou d'artisanat de détail - et que l'emprise au sol ne dépasse pas 300 m <sup>2</sup>  <b>en secteur UEb5</b> Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	<b>X</b> en secteurs UEi3, UEe
	Bureau	<b>X</b> en secteur UEb1, UEb2, UEb3, UEb4	<b>en secteur UEb5</b> Uniquement activités liées aux mobilités, notamment innovantes, et/ou aux équipements présents sur le site	<b>X</b> en secteurs UEa, UEc, UEi1, UEi2, UEi3, UEe
	Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

**AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<b>X</b> A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	<b>X</b>		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			<b>X</b>
Habitations légères de loisirs			<b>X</b>
Aires de stationnement ouvertes au public	<b>X</b> en secteurs UEb1 à 5, UEc, UEi1, UEi2		<b>X</b> en secteurs UEa, UEi3, UEe
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	<b>X</b> en secteurs UEi1 et UEi2		<b>X</b> en secteurs UEa, UEb 1 à 4, UEi3, UEi4, UEc, UEe
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			<b>X</b>
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			<b>X</b>
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			<b>X</b>
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	<b>X</b>		
Eoliennes		<b>X</b> Uniquement les éoliennes individuelles, dont le mât est inférieur à 12 m	
Parcs photovoltaïque	<b>X</b> en secteur UEe		<b>X</b> en secteurs UEa, UEb1 à UEb5, UEi1 à UEi4, UEc
Carrières			<b>X</b>
Dépôts et stockages de matériaux		<b>X</b> Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	

## **UE-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.



## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UE-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### UE-2—1-1-Emprise des constructions

##### En secteur UEb2 uniquement :

Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail :

- l'emprise au sol doit être supérieure à 450 m<sup>2</sup>

##### En secteur UEb4 uniquement :

Constructions à usage d'habitation (logement) :

- Une extension unique des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

##### En secteur UEc :

Constructions à usage d'habitation (hébergement) :

- une extension unique des constructions à usage d'hébergement existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail :

- les commerces de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface plancher
- une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'industrie :

- une extension unique des constructions à usage d'industrie existantes, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Constructions à usage d'entrepôts :

- l'emprise au sol doit être égale ou inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>

#### UE-2—1-2-Implantations

L'alignement est défini :

- À titre général, par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (défini par l'article R.111-16 du Code l'Urbanisme)
- À titre particulier, par une ligne de recul d'implantation imposé mentionnée graphiquement au plan de zonage.

##### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation imposé est portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au droit ou en recul de cette ligne.

A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées (à l'exception des cheminements piétons et des espaces verts) :

- en bordure des routes nationales et départementales (y compris la rue de la Capitale du Bas-Poitou, la Route de Niort et l'avenue du Président François Mitterrand) :
  - o dans les parties non agglomérées, avec un recul d'au moins 25 mètres de l'axe des voies
  - o dans les parties agglomérées, avec un recul d'au moins 5 mètres comptés depuis l'alignement des voies
- en bordure des autres voies : avec un recul de 5 mètres minimum de l'emprise des voies

Toutefois, en cas de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine, les extensions et annexes accolées seront autorisées dans le prolongement de ces constructions.

### **De plus,**

#### **En secteur UEa :**

- les constructions et installations, aires de stationnements doivent être implantées au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de l'axe de la RD148 (recul dérogatoire Loi Barnier)

#### **En secteurs UEb1, UEb3 :**

- les constructions et installations, aires de stationnements doivent être implantées au-delà d'une bande de 35 mètres à compter de l'axe de la RD 938ter (recul dérogatoire Loi Barnier),
- en façade de RD938 ter en secteur UEb3, la bande portée au plan de zonage « bande à paysager et à planter » est inconstructible et doit être aménagée et plantée.

#### **En secteur UEb2 :**

- les constructions et installations, aires de stationnements doivent être implantées au-delà d'une bande de 50 mètres à compter de l'axe de la RD 938ter (recul dérogatoire Loi Barnier).

#### **En secteur UEi4 :**

- les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 70 mètres à compter de l'axe de la RD 148 (recul dérogatoire Loi Barnier),
- les aires de stationnements paysagées doivent être implantées au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de l'axe de la RD 148 (recul dérogatoire Loi Barnier).

#### **Pour tous les secteurs :**

. Toute construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 2 mètres des emprises ferroviaires, excepté dans le cadre d'extensions des bâtiments existants ne respectant pas ce recul (sous réserve de ne pas être édifiée avec un recul moindre), pour les bâtiments nécessitant un branchement sur la voie et dans le cadre des ouvrages ferroviaires et équipements collectifs.

. Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres des berges des cours d'eau.

. Il n'est pas fixé de règles pour les structures, installations ouvrages d'intérêt collectif et de services publics.

### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives,
- soit en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les extensions et annexes accolées sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

### • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une distance peut être imposée entre deux constructions d'une même propriété pour des raisons de sécurité (défense incendie, zones de dangers ICPE notamment).

## UE-2—1-3-Hauteur des constructions

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants et dans le paysage, notamment en vues lointaines.

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximal :

- La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais.

#### En secteur UEa :

- La hauteur maximum admise n'excèdera pas 15 mètres, sauf pour les équipements techniques et leur superstructures associées qui sont exemptées de règle de hauteur lorsque leur caractère technique l'impose (conduits d'extracteurs, cage technique d'ascenseur, d'élévateur...).

## UE-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage naturel et urbain, notamment en vues lointaines.

Deux partis de composition sont possibles :

- A. Architecture se référant à l'architecture locale (implantations, volumes, matériaux, ...),
- B. Projet d'architecture contemporaine intégré à l'environnement urbain, pouvant utiliser des volumes différents et des matériaux contemporains ou des matériaux traditionnels dans une mise en œuvre contemporaine (bardage bois, béton pierre, ...).

Les éléments essentiels à toute activité, de grande dimension d'aspect monolithe voire monotone (vastes toitures, espaces de stationnements de grande dimension, espaces de stockages ou de dépôts à l'air libre...) doivent être fractionnés et/ou paysagés et/ou masqués.

#### Volumes :

Les volumes des constructions doivent être de préférence simples, parallélépipédiques, couronnés par acrotères réguliers sur tout le pourtour.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal.

Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.  
Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est proscrit.

Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal

La volumétrie, le matériau et la couleur du revêtement mural et le revêtement de toiture doivent être de couleurs semblables à ceux de la construction principale.

### **Façades**

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les motifs fantaisistes ou ostentatoires,

Les façades des constructions doivent être constituées de :

- Soit en bardage de grande qualité d'aspect,
- Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux composites destinés à rester apparents,
- Soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, briques pleines, pierre ...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de pâte...) doivent être recouverts.

L'emploi de matériaux réfléchissants (miroirs, surbrillance) n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale, à l'exception des façades de constructions le long des voies classées à grande circulation et déviation où il est interdit.

### **Coloration**

Les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

Il peut être exigé, pour des raisons d'insertion paysagère, que des détails d'architecture et des colorations soient différents de ce qui est utilisé régulièrement par des établissements franchisés.

La couleur dominante des bardages métalliques doit de préférence être de divers tons gris représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).

Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.

La coloration du bardage en ton clair pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère en regard d'une succession de constructions d'aspect homogène

### **Couvertures**

L'aspect des couvertures ou « 5<sup>e</sup> façade » doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage et en vues lointaines et en rapport avec les façades verticales.

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

### **Clôtures**

#### **Règles générales :**

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Le long des voies, l'aspect des clôtures doit être adapté au paysage soit agricole, soit urbain et préserver le maximum de transparence visuelle. Les teintes doivent être de ton neutre, le grillage blanc ou coloré de teintes vives est interdit.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à maintenir les continuités hydrauliques,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune. ; des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

**En façade de la RD 938 ter,**

- si des clôtures sont implantées, leur hauteur obligatoire est de 2 mètres hors tout, au-dessus du sol naturel.

**En façade de la RD 938 ter et en secteur 1AUe6,**

- une hauteur supérieure jusqu'à 3 mètres peut être autorisée si cela est justifié par des impératifs techniques ou sécuritaires et dans le respect des servitudes aéronautiques.

Aspect des clôtures :

**En secteur UEa** les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte sombre doublé de massifs arbustifs au port diffus.

**En secteurs UEb, UEc et UEi,** les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, éventuellement surmonté de grille, grillage ou autre dispositif à claire-voie et doublées d'une haie variée.
- soit de haies vives, soit de grillage rigide à maille rectangulaire de teinte sombre, soit par les deux cumulés

**En secteurs UEb1, UEb2, UEb4 de part et d'autre de la RD938 ter,** les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives, soit par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte sombre, soit par les deux cumulés.

**En secteur UEb4**

- les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En façade de la RD 938 ter,**

- si des clôtures sont implantées, elles sont constituées d'un treillis soudé vert – RAL 6012 -

De plus, pour les clôtures, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition-reconstruction, des hauteurs et/ou aspects spécifiques différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## UE-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### • Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

<b>UEa</b>	la surface affectée au stationnement des véhicules légers devra garantir, grâce à une surface non étanche, une perméabilité du sol supérieur ou égale à 30% afin de permettre l'absorption des eaux pluviales. une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEb1</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 15 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEb2</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEb3</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEb4</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEb5</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEc</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEe</b>	Sans objet.
<b>UEi1</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEi2</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEi3</b>	une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
<b>UEi4</b>	la surface affectée au stationnement des véhicules légers devra garantir, grâce à une surface non étanche, une perméabilité du sol supérieur ou égale à 30% afin de permettre l'absorption des eaux pluviales. une surface non étanche devra atteindre au moins 20 % de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.

### • Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les aires de stationnements doivent être plantées en s'appuyant sur les conditions d'insertion dans le grand paysage et la mise en valeur paysagère de l'ensemble.

La densité végétale plantée (arborée et arbustive) doit participer à accroître :

- la qualité esthétique et paysagère des aires des stationnements
- la lisibilité des espaces de cheminements
- l'intérêt en matière de biodiversité végétale des lieux
- la création d'îlots de fraîcheur

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les conditions permettant aux plantations réalisées de croître et leur pérennité doivent être assurées (apport hydrique, protection éventuelle...)

Les surfaces à vocation paysagère, libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Les plantations existantes devront être maintenues. A défaut, elles devront être remplacées par des plantations d'essence locale ou d'arbres remarquables.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être masqués par des écrans de verdure, haies ou un élément minéral.

#### **De plus,**

Dans les secteurs présentant une visibilité depuis la ville ancienne et ses monuments il pourra être demandé les plantations sous forme d'arbres de haute tige en continu parallèlement à l'alignement et en doublant les clôtures d'une haie, lorsque la parcelle est en bord d'un espace public de transit, notamment le long des routes départementales.

En outre, des plantations d'isolement pourront être exigées en limite de la zone UE (excepté sur les limites partagées avec la zone 1AUe).

#### **En secteur UEb3**

En façade de la RD 938 ter :

- la bande de 0 à 10 mètres représentée graphiquement sur le plan de zonage sera obligatoirement plantée et paysagée ;
- sur une largeur équivalente à 20% maximum de la largeur du lot, il est autorisé l'exposition de produits finis à 10 mètres minimum de la bande de recul, hors espaces bâtis finis et espaces de circulation.

#### **En secteurs UEa et UEi4 :**

. En façade de la RD148,

- la bande de 40 mètres de recul (dérogation aux dispositions issues de la loi Barnier, article L.111.8 du code de l'urbanisme) à compter de l'axe de l'ex RD 148 doit être plantée et paysagée :
  - Bande enherbée,
  - Plantations sous forme de bosquets, groupes ou alignements d'arbres et/ou arbustes.
 Le stationnement, les dépôts de matériaux et matériels y sont interdits.
- En dehors de la bande de 40 mètres, les dispositifs dont l'objet est de masquer les dépôts et stockages de toute nature seront adaptées aux abords de ces dépôts et stockages

. En outre, des plantations d'isolement pourront être exigées en limite des zones de type A et N.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet.

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions y sont interdites.

En bordures des RD 148 et RD938 ter :

- la bande portée au plan de zonage « bande à paysager et à planter » est inconstructible et doit être aménagée et plantée

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux). La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

- **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

*Se référer au titre l'article 7 des règles générales du présent règlement.*

- **Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

*Se référer aux articles sur les clôtures.*



## UE-2-4-Stationnement

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

Il sera recherché au maximum la mutualisation des stationnements au sein de la zone.

### Véhicules motorisés :

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

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

Les besoins en emplacement de stationnement sont les suivants :

destination et sous destination	nombre de places exigées
Commerce et artisanat de détail	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher indépendamment des aires de livraison et surfaces de stockage 1 pour 20 m <sup>2</sup> de surface de vente
Industrie	1 place par emploi indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, à la manutention ou à la livraison
Entrepôts	1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de services avec accueil de clientèle Bureaux	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres

En cas d'extension des constructions le nombre de places supplémentaires pourra être réduit sur la base d'un bilan de l'occupation des parkings existants et/ou de mutualisation dûment acté entre exploitants justifiant d'emplacements régulièrement vacants.

En fonction de la nature de l'activité, des places utilitaires pour véhicules de service et de livraisons pourront être également exigées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

### Vélos :

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus et adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

Ces stationnements peuvent être mutualisés au sein de la zone.

Le cheminement dédié ou lié aux voies de desserte de l'opération vers le ou les stationnements vélos devra être lisible, aisé et/ou sécurisé depuis le domaine public. Le cheminement entre stationnements vélos et entrées de la construction devra être lisible et sécurisé pour les piétons.

En cas de poche de stationnements vélos mutualisés, les conditions permettant aux piétons de rejoindre de manière confortable et sécurisée les différents établissements concernés doivent être réunies.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

## **LES ZONES A URBANISER**

## 1. ZONE 1AU

**La zone 1AU** : zone à urbaniser en continuité du centre-ville et de villages, dédié principalement :

- À l'habitation (logement, hébergement),
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.

Les zones 1AU sont l'objet des OAP sectorielles :

- OAP Colinerie/Gaillardon
- OAP Grissais
- OAP Moulin Famine / route de Charzais

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

#### 1AU-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X - dans le volume d'habitations existantes, sans dépasser une surface de 50 % de la surface plancher totale	
	Centre de congrès et d'exposition			X

**En outre,**

Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant au moins 15 lots ou logements,

et sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

**AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p><b>X</b></p> <p>A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	<b>X</b>		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			<b>X</b>
Habitations légères de loisirs			<b>X</b>
Aires de stationnement ouvertes au public	<b>X</b>		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			<b>X</b>
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			<b>X</b>
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables	<b>X</b>		
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)		<p><b>X</b></p> <p>sous réserve de leur insertion paysagère</p>	
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	<b>X</b>		
Eoliennes (grand éolien)			<b>X</b>
Carrières			<b>X</b>
Dépôts et stockages de matériaux			<b>X</b>

### **1AU-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le PLH 2020-2025 sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

La servitude de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme doit être respectée (20 % minimum du programme global).

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

*Les zones 1AU sont l'objet des OAP sectorielles :*

- OAP Colinerie/Gaillardon
- OAP Grissais
- OAP Moulin Famine / route de Charzais

### 1AU-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 1AU-2—1-1-Emprise des constructions

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.

Constructions à usage de bureau :

- dans la limite de 50 % surface maximale de la surface de plancher de l'habitation, dans le volume d'habitation.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### 1AU-2—1-2-Implantations

*Rappel - Les implantations doivent prendre en compte les principes inscrits dans OAP thématiques 1,2 et 3 du PLU :*

- OAP THÉMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS*
- OAP THÉMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE*
- OAP THÉMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES*

#### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'inscrire dans l'ordonnancement général du bâti environnant.

Le respect de l'implantation suivant l'ordonnancement de fait du bâti par rapport aux voies peut être imposé pour des raisons paysagères.

Les annexes (abri, garage, piscine,...) peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en assurant une bonne insertion avec l'environnement existant.

Des implantations peuvent être refusées ou imposées :

- pour éviter de constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage,
- si elles permettent de dégager des vues et perspectives intéressantes,
- lorsque l'implantation différente est justifiée par une orientation bioclimatique plus favorable, sous réserve d'une implantation harmonieuse avec l'environnement existant,
- pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions, notamment les immeubles collectifs,
- pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant,

- lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'espaces verts protégés ou d'éléments patrimoniaux identifiés au plan,
- pour les constructions de second rang dont l'implantation se fait, de fait, en retrait,
- pour la sécurité (giratoire, accessibilité),
- dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence.

#### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.

Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

De plus,

En limites des zones A et N, d'espaces boisés protégés :

- les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites pour permettre la mise en place d'une bande tampon de transition paysagère et écologique conséquente, diversifiée et de qualité en correspondance avec le milieu qu'elle côtoie,
- seules les constructions annexes d'une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limite ou en recul libre, en garantissant une insertion paysagère de qualité.

#### • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

### 1AU-2—1-3-Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 12,00 mètres au faîtage.

Pour les annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



## 1AU-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A – Aspect des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

#### Volumes

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant,
- Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale,
- Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

#### Façades

##### Façades en maçonnerie

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite,
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit,
- Les enduits doivent être de ton clair. L'emploi généralisé de couleurs vives ou trop claires, trop proches du blanc pur devra être évité sauf s'il entre dans le cadre d'une écriture architecturale affirmée à l'esthétique soignée.

##### Façades en bois

- Les façades doivent être réalisées en bois naturel, à lames verticales jointives et couvre-joint,
- L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et d'autres teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton, pierre,...).

#### Couverture

##### Forme et pente des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les toitures terrasse sont autorisées

##### Aspect du matériau de couverture

- Les toitures à pentes de type traditionnel doivent être réalisées en tuile canal ou tuile ronde de ton terre cuite naturelle,
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires de forme rectangulaire, le bardeau d'asphalte.

Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale ...

### **Annexes**

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- Matériau de façades de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- Matériau de couverture de même nature que la construction principale ou toiture terrasse.

### **Clôtures**

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.
 Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

#### **Clôtures sur les espaces publics/ sur voies**

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres.  
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'un mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces ; la partie maçonnée ne pourra excéder 1,20 mètre
  - Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),
  - Ou d'une simple haie d'essences caduques locales et variées.  
*Tout en respectant les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).*

#### **Clôtures sur les limites séparatives**

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
  - Soit d'un simple grillage,
  - Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces ; la partie maçonnée pourra être faite sur la hauteur de 2,00 m autorisée,
  - Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
  - Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.

Sur les voies ou en limite séparative, la reconstruction ou le prolongement d'une clôture de type ou de hauteur différente peut être admise sous réserve d'insertion à l'environnement.

Les clôtures végétales sont imposées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) :

- simple haie champêtre d'essences locales et variées éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- mur bas ou muret avec ouvertures permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie.

### **Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère.

### **B - Les ouvrages techniques apparents**

a) **Les installations techniques :**

Les installations techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

- **Les capteurs solaires ou photovoltaïques** sont admis, à condition :

- d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.

- d'avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

Pour les constructions neuves, ils devront faire partie intégrante du projet.

b) **Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur**

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

### **1AU-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

• **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**

Sans objet

• ***Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir***

Chaque zone 1AU doit comporter au moins une aire de jeux ou espace commun

Les espaces libres doivent être majoritairement maintenus ou traités en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées (1 arbre pour 2 places de stationnement)

Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de circulation, doivent être plantées et paysagées.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de port équivalent, sauf exploitation fruitière ou renouvellement du paysage.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.

Les installations traditionnelles de jardins (jeux de plein-air, mobilier pour enfants, etc.) y prennent naturellement leur place.

*Rappel - Les espaces libres et paysagers des zones 1AU doivent prendre en compte les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématique 3 du PLU « LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES ».*

• **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet.

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

Sans objet.

- **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

*Se référer au titre I-article 7 des règles générales du présent règlement.*

- **Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

*Se référer aux articles sur les clôtures.*

### 1AU-2-4-Stationnement

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

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

Il est possible de mutualiser les espaces de stationnement.

#### Véhicules motorisés :

Habitation	2 places de stationnement par logement aménagées au sein de l'opération / du programme. <u>Des places de stationnement pour les visiteurs</u> doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus sur les espaces communs: Il est exigé un minimum de 0,5 place par logement.
Constructions à destinations autres que l'habitation	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

#### Deux-roues :

Des dispositifs de stationnement pour les deux-roues doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations des logements collectifs.

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 10 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixée à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

## 2. ZONE 1AUei : secteurs 1AUei1 et 1AUei2

**La zone 1AUei** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques principalement industrielles et artisanales (zone ouverte à l'urbanisation) ; elle comporte 2 secteurs :

- 1AUei1 : ZAE Seillot
- 1AUei2 : ZAE Les Genêts

Les 2 secteurs sont l'objet des OAP sectorielles.

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

#### 1AUei-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		<b>X</b> en 1AUei1 uniquement CUMA	<b>X</b> en 1AUei2
	Exploitation forestière			<b>X</b>
HABITATION	Logement			<b>X</b>
	Hébergement			<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b> en 1AUei1 uniquement les constructions de commerce liées et nécessaires à une activité industrielle (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) : show-room et vente des produits industriels...	<b>X</b> en 1AUe2
	Restauration			<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services avec accueil de clientèle			<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique			<b>X</b>

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X en 1AUei1		X en 1AUei2
	Centre de congrès et d'exposition			X

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

#### **AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p><b>X</b></p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</li> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement</p>	

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
		d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes		X en 1AUei1 Sous réservée qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X en 1AUei2
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X en 1AUei1 Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X en 1AUei2

### 1AUei-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1AUei-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 1AUei-2—1-1-Emprise des constructions

secteur	emprise maximale des constructions
<b>En secteur 1AUei1 ZA Seillot</b>	Il n'est pas fixé de règle.
<b>En secteur 1AUei2 ZA Les Genêts</b>	Pour les lots en façade de la RD 938 ter, l'emprise des constructions est limitée à 60% de la surface totale de la parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 1AUei-2—1-2-Implantations

##### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs minimums figurant sur les documents graphiques du présent PLU.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

##### En bordure des RD 938ter et RD148 :

<b>En secteur 1AUei1 ZA Seillot</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant la ligne de recul portée au plan de zonage : 40 mètres à compter de l'axe de la RD 148.
<b>En secteur 1AUei2 ZA Les Genêts</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant la ligne de recul portée au plan de zonage : 50 mètres à compter de l'axe de la RD 938 ter De plus, une façade de la construction (ou d'une des constructions) devra être implantée dans une bande de 0 à 10 mètres, parallèlement au recul dérogatoire « Loi Barnier »

##### Le long des autres voies :

A défaut d'indications portées au plan de zonage,

- les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques pour les autres voies.



- les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics si ces aménagements ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour précision, les chemins piétons et espaces verts sont considérés comme limites séparatives pour l'appréciation du présent règlement.*

secteur	emprise maximale des constructions
<b>En secteur 1AUei1 ZA Seillot</b>	Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives, à conditions que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Dans ce secteur, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, un aménagement paysager sera réalisé.
<b>En secteur 1AUei2 ZA Les Genêts</b>	En façade de la RD 938 ter, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.  Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics si ces aménagements ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### En limites des zones A et N :

- les constructions principales doivent être implantées en retrait de la (des) limite(s) séparatives pour permettre la mise en place d'une bande tampon de transition paysagère et écologique conséquente, diversifiée et de qualité, de 5 mètres minimum

#### • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une distance peut être imposée entre deux constructions d'une même propriété pour des raisons de sécurité.

#### **1AUei-2—1-3-Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants et dans le paysage, notamment en vues lointaines.

## 1AUei-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage naturel et urbain, notamment en vues lointaines.

Les éléments essentiels à toute activité, de grande dimension d'aspect monolithe voire monotone (vastes toitures, espaces de stationnements de grande dimension, espaces de stockages ou de dépôts à l'air libre...) doivent être fractionnés et/ou paysagés et/ou masqués.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs qui ne doivent pas être trop vives,
- unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

### **Volumes :**

Les volumes des constructions doivent être de préférence simples, parallélépipédiques, couronnés par acrotères réguliers sur tout le pourtour.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est proscrit.

Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal

La volumétrie, le matériau et la couleur du revêtement mural et le revêtement de toiture doivent être de couleurs semblables à ceux de la construction principale.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

### En façades de la RD 938 ter et de la RD148,

- en cas de macro-lots, le bâtiment principal devra présenter une architecture composée de différents volumes.

### **Façades**

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les motifs fantaisistes ou ostentatoires,

Les façades des constructions doivent être constituées de :

- Soit en bardage de grande qualité d'aspect,
- Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux composites destinés à rester apparents,
- Soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, briques pleines, pierre ...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de pâte...) doivent être recouverts.

L'emploi de matériaux réfléchissants (miroirs, surbrillance) n'est autorisé que pour un emploi ne dépassant pas 20 % de la surface totale, à l'exception des façades de constructions le long des voies classées à grande circulation et déviation où il est interdit.

### **Coloration**

Les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

Il peut être exigé, pour des raisons d'insertion paysagère, que des détails d'architecture et des colorations soient différents de ce qui est utilisé régulièrement par des établissements franchisés.

La couleur dominante des bardages métalliques doit de préférence être de divers tons gris représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).

Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.

La coloration du bardage en ton clair pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère en regard d'une succession de constructions d'aspect homogène

### **Couvertures**

L'aspect des couvertures ou « 5<sup>e</sup> façade » doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage et en vues lointaines et en rapport avec les façades verticales.

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

### **Clôtures**

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage et vues lointaines.
- Le long des voies, l'aspect des clôtures doit être adapté au paysage soit agricole, soit urbain et préserver le maximum de transparence visuelle. Les teintes doivent être de ton neutre, le grillage blanc ou coloré de teintes vives est interdit.
- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par un grillage rigide à maille rectangulaire de teinte sombre, soit par les deux cumulés.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- **En secteur 1AUei2 :**
  - En façade de la RD 938 ter, si des clôtures sont implantées, elles seront constituées d'un treillis soudé vert – RAL 6012 -
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune ; des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

## 1AUei-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**

Sans objet.

- **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les dépôts seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

De plus,

**En secteur 1AUei1 :**

- un merlon engazonné parallèle à la RD148 est obligatoire au Nord de cette voie

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions y sont interdites.

**En bordures des RD148 et RD938 ter :**

- la bande portée au plan de zonage « bande à paysager et à planter » est inconstructible et doit être aménagée et plantée

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

- **Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

*Se référer au titre l'article 7 des règles générales du présent règlement.*

- **Clôtures** : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

*Se référer aux articles sur les clôtures.*

### **1AUei-2-4-Stationnement**

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

Il sera recherché au maximum la mutualisation des stationnements au sein de la zone.

#### **Véhicules motorisés :**

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

Les normes attendues en matière de stationnement des véhicules motorisés et deux-roues sont déterminées en annexe au présent règlement.

#### **Vélos :**

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus et adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

Ces stationnements peuvent être mutualisés au sein de la zone.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

### 3. ZONE 1AUd

**La zone 1AUd** : zone à urbaniser à vocation principale d'équipement en extension du Pôle Santé, ouverte à l'urbanisation.

#### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

##### 1AUd-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X Uniquement les activités liées à la santé et à l'action sociale	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDNAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)

Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Article 19: Transports de gaz naturel haute pression

#### **AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p><b>X</b></p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</li> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X

### 1AUd-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



## **CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1AUd-2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

Sans objet.

### **1AUd-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les éléments techniques, tels que transfos, locaux poubelles, abris vélos, etc., doivent être intégrés au projet d'ensemble ou, s'ils sont réalisés isolément, ils doivent présenter un aspect qualitatif susceptible d'accompagner l'opération.

### **1AUd-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Sans objet.

### **1AUd-2-4-Stationnement**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux.*

## 4. ZONE 2AU

**La zone 2AU** : zone à urbaniser à vocation principale résidentielle, fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification (simplifiée, de droit commun), révision (allégée, ou générale), ou déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

#### 2AU-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

### **AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p><b>X</b></p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</li> <li>- ou nécessaire à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensable à la défense incendie</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public			X
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X

## 2AU-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **2AU-2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

Sans objet.

### **2AU-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les éléments techniques, tels que transfos, locaux poubelles, abris vélos, etc., doivent être intégrés au projet d'ensemble ou, s'ils sont réalisés isolément, ils doivent présenter un aspect qualitatif susceptible d'accompagner l'opération.

### **2AU-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Sans objet.

### **2AU-2-4-Stationnement**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux.*

## **LA ZONE AGRICOLE**

# 1. ZONE A, SECTEURS Ap, STECAL Aei, AL et Av

La zone A correspond à la zone agricole.

Elle couvre :

- Des terres agricoles exploitées,
- L'ensemble des sites d'exploitations agricoles,
- Quelques petits écarts bâtis résidentiels situés au cœur de la zone agricole,
- Quelques boisements épars.

Elle peut être concernée par la présence de zones humides (zones humides marais Poitevins).

Elle comporte un secteur Ap, à forte sensibilité environnementale.

La zone A comporte les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) suivants :

- **Secteur Aei** : secteur d'activités économiques (artisanat-industrie)
- **Secteur AL** : secteur d'activités de loisirs (piste automobile, karting)
- **Secteur Av** : secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage et à l'aire de grand passage visant à permettre l'évolution mesurée des constructions et aménagements en lien avec cette nature d'utilisation

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

### A-1-1- Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

#### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions, les rénovations, les restaurations, les réhabilitations et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	<b>Exploitation agricole</b> Constructions nécessaires à l'exploitation, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole	<b>X</b> <b>En A</b> <i>(y compris les logements nécessaires et accessoires à l'activité agricole)</i>	<b>X</b> <b>En Ap</b> uniquement : -les constructions agricoles, sans logements - les extension de constructions agricoles existantes, -sans création de nouveau sièges	<b>X</b> <b>En Aei, AL, Av</b>
	<b>Exploitation forestière</b>	<b>X</b> <b>En A</b>		<b>X</b> <b>En Aei, Av, AL, Ap</b>
<b>HABITATION</b>	<b>Logement</b>		<b>X</b> <b>En A</b> uniquement l'extension de l'existant et les annexes (art A-2-1 du règlement)	<b>X</b> <b>En Aei, Av, AL, Ap</b>

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X sous condition de l'application de l'article L.151-11,1° du C. de l'U.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X En A - dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	X En Ai, AL, Ap Av
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X En Aei Dans le respect des dispositions de l'art. A-2-1 du règlement	X En A, AL, Ap, Av
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X



DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

**AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		<b>X</b> A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement  Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	<b>X</b> En Aei, AL et Av	<b>X</b> En A et Ap sous condition de l'application de l'article L.151-11,1° du C. de l'U.	
Exploitation de carrière		<b>X</b> En A dès lors que l'on est dans un gisement reconnu par le schéma régional des carrières	<b>X</b> En Aei, AL, Ap et Av
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			<b>X</b>
Habitations légères de loisirs			<b>X</b>
Aires de stationnement ouvertes au public		<b>X</b> A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			<b>X</b>

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	<b>X</b> En Av (aire des gens du voyage)		<b>X</b> En A, Aei, AL, Ap, Av (aire de grand passage)
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			<b>X</b>
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			<b>X</b>
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	<b>X</b>		
Eoliennes (grand éolien)			<b>X</b>
Dépôts et stockages de matériaux		<b>X</b> En secteur Aei Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	<b>X</b> En A et AL, Ap et Av
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.) / Installations nécessaires à l'exploitation, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole	<b>X</b> En zone A		<b>X</b> En Aei, AL, Ap et Av
Les activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production		<b>X</b> En zone A dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	<b>X</b> En Aei, AL, Ap et Av
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)		<b>X</b> En zone A Dans les conditions fixées par les articles L.151-11, L.151-12, L.151-13 du C. de l'U.	En Aei, AL, Ap et Av

#### DANS LA ZONE INONDABLE

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

#### **A-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### A-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Les constructions doivent s’inscrire dans le paysage (notamment pour limiter le mitage du paysage), et dans l’ordonnancement général du bâti éventuellement situé à proximité.

*Rappel : la construction d'une habitation en zone agricole est dérogatoire et doit être justifiée par, la localisation du projet, le type de production. Elle doit être implantée sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation.*

#### A-2—1-1-Emprise des constructions

##### En zone A et secteur Ap :

##### 1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Habitation de l’exploitant (en zone A uniquement)

Sans objet

Bâtiments d’activités agricole et/ou sylvicole

Sans objet.

##### 2/ Extensions habitations non agricoles : (en zone A)

- L’emprise au sol maximale de l’extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

##### 3 / Annexes aux habitations :

- L’emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum par constructions.
- Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.
- Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

Les piscines n’entrent pas dans ce calcul, mais l’emprise au sol des piscines est limitée à 60 m<sup>2</sup>. mais elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

##### 4/ Dans les emprises d’espaces verts protégés portées au plan de zonage réglementaire au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme, sont autorisés :

- l’extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu’elles s’inscrivent :
  - o dans une composition paysagère d’ensemble de l’unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - o dans une limite de 25 % d’emprise de la surface inscrite en jardins au plan réglementaire, dans la parcelle concernée et dans le respect des autres règles du chapitre A-2-1

De plus, dans ces emprises identifiées,

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l’occupation de l’unité foncière dès lors qu’ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l’espace vert / jardin protégé et qu’ils s’inscrivent dans une dynamique visant à limiter l’imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le cœur d'îlot végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

#### **En STECAL :**

<b>Aei</b>	<p><u>Au sud de la rue :</u> L'emprise au sol est limitée à 2000 m<sup>2</sup> (total cumulé)</p> <p><u>Au nord de la rue :</u> L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière</p>
<b>AL</b>	L'emprise au sol est limitée à 5 % de l'unité foncière, dans la limite d'une surface cumulée de 4000 m <sup>2</sup> maximum
<b>Av</b>	<p><u>Secteur de l'aire des gens du voyage :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 3 % de l'unité foncière, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> (total cumulé sur le secteur)</p> <p><u>Secteur de l'aire grand passage :</u> L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée 50 m<sup>2</sup></p>

#### **A-2—1-2-Implantations**

Les constructions doivent s'inscrire dans le paysage (notamment pour limiter le mitage du paysage), et dans l'ordonnancement général du bâti éventuellement situé à proximité.

#### **• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'alignement est défini :

- À titre général, par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme),
- À titre particulier, par un plan d'alignement ou des alignements mentionnés graphiquement au plan.

#### **En zone A et secteur Ap :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, des implantations différentes sont autorisées, lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

Les annexes aux habitations doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, ou à l'alignement.

#### **En STECAL :**

<b>Aei</b>	Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.
<b>AL</b>	Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement des voies.

<b>Av</b>	En bordure de RD 23 : - les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la RD23
	En bordure de RD148 : - les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 70 mètres à compter de l'axe de la RD 148 (recul dérogatoire Loi Barnier) - Les installations, aires de stationnements paysagées doivent être implantées au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de l'axe de la RD 148 (recul dérogatoire Loi Barnier)

En zone A et tous les secteurs, il n'est pas fixé de règles pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics.

#### • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### En zone A et secteur Ap :

###### 1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Sans objet

###### 2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

##### En STECAL :

<b>Aei</b>	Les constructions doivent être implantées soit 10 mètres au moins des limites séparatives soit en limite(s).
<b>Av</b>	Les constructions doivent être implantées soit à 5 mètres au moins des limites séparatives soit en limite(s).
<b>AL</b>	Les constructions doivent être implantées soit à 5 mètres au moins des limites séparatives soit en limite(s).

Pour une extension à une distance inférieure aux règles ci-dessus, la reconduction de la distance d'implantation existante par rapport aux limites séparatives, peut être admise, sous condition de ne pas apporter de nuisances envers les parcelles mitoyennes.

##### En limites des zones N, d'espaces boisés protégés :

- les constructions principales doivent être implantées en retrait de la (des) limite(s) séparatives pour permettre la mise en place d'une bande tampon de transition paysagère et écologique conséquente, diversifiée et de qualité

#### • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

##### En zone A :

Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 à 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

##### En STECAL :

<b>Aei</b>	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 2 mètres les unes des autres.
<b>Av</b>	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres.
<b>AL</b>	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres.

### **A-2—1-3-Hauteur des constructions**

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximale :

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais, par sections de 15,00 m prises à partir des limites séparatives

La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.

#### **En zone A :**

##### **1/ Habitation de l'exploitant : (destination agricole)**

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 mètres à l'égout de toit
- 4,50 mètres au sommet de l'acrotère pour les toits terrasses

##### **2 / Bâtiments d'activités agricoles et/ou sylvicoles**

La hauteur maximale des constructions est de :

- 15,00 mètres hors tout (sauf silos et éléments techniques)

##### **3/ Annexes aux habitations :**

La hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

##### **4/ Extensions et aménagements de constructions existantes :**

Dans tous les cas, ces hauteurs peuvent être dépassées lorsqu'un aménagement ou l'extension d'une construction existante présentent une hauteur supérieure à celle du règlement, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

#### **En secteur Ap :**

Sans objet.

#### **En STECAL :**

<b>Aei</b>	La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres
<b>AL</b>	La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres Une surface supérieure est admise en cas d'extensions de constructions existante dont la hauteur dépasse 6 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques et tribunes.
<b>Av</b>	La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics il n'est pas fixée de règle.

## A-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets de constructions, extensions ou rénovations doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables

### Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

*Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite),*

*Sont concernés :*

- *Des immeubles traditionnels, maisons de ville, maisons de bourg, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public,*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des maisons rurales*
- *De clôtures*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (croix, moulins, puits, lavoirs...),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, statues ...).*

### **A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme**

Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

Les façades	L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester

	vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise)
<b>Les anciennes dépendances (granges, hangars, écuries, etc.)</b>	
Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitutions peuvent être admis

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux édifices monumentaux autres que des maisons.

### **Vérandas**

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- La greffe d'une véranda ou d'un jardin d'hiver demande une réflexion préalable sur l'architecture de la façade.
- L'implantation doit être cohérente avec la composition de façade (axiale, par travées, etc.) et l'orientation du bâtiment.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

### **Les châssis de toitures**

- Les châssis de toiture, doivent être de type tabatière et inscrits dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension doit être en rapport avec la forme et la surface de la toiture, en respectant la pente des couvertures.

### **Clôtures**

*Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent au paysage rural, au même titre que les bâtiments.*

Les clôtures identifiées au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), y compris leurs éléments de détail doivent être préservés

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.

Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des hameaux et des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.



Toutefois,

- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles,
- La démolition peut être envisagée sur la partie destinée à une construction neuve dont l'une des façades s'inscrit sur l'emprise de la clôture,
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnables.

### ***B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé***

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel.

### **B1 – constructions à usage d'habitation**

#### **Volumétrie**

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

#### **Façades en maçonnerie,**

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit.
- Les enduits doivent être de ton clair.

#### **Façades en bardages,**

- Les façades à bardage par lames doivent être réalisées à lames verticales jointives,
- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit,
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.  
Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

#### **Couvertures**

##### **Forme et pente des couvertures**

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à du bâti existant et pour les annexes.
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdites sauf :
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol.

### Aspect du matériau de couverture

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant,
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

### Clôtures

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune ; des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

#### Clôtures sur les espaces publics et en limites séparatives

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
  - Soit d'un simple grillage
  - Soit d'un empilement de pierres sèches.
  - Soit d'une clôture ajourée ou d'un mur bahut, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée).

En limites de zones A et N, elles doivent être constituées préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

Dans le cas de démolition reconstruction partielle ou de gros entretien de clôtures existantes, les caractéristiques initiales de la clôture (hauteur, aspects, teintes) sont privilégiées sauf s'ils s'inscrivent dans un projet ambitieux portant sur l'unité foncière visant à en redéfinir les caractéristiques architecturales et/ou d'usages.

## **B2 - Constructions à usage agricole :**

### **Volumétrie**

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

### **Implantation :**

- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

### **Matériaux :**

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.),
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

### **Façades :**

Elles doivent être constituées soit :

- De murs enduits (la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite. Les enduits doivent être de ton clair.
- De parois recouvertes ou constituées de bardages de teinte gris-vert ou brun.
  - Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.
  - Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
  - Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

### **Couvertures**

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins et le site environnant, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires, le bardeau d'asphalte.

### **B3 - Constructions du STECAL Av :**

#### **Volumes**

Les volumes des constructions doivent être simples, parallélépipédiques, couronnés par acrotères réguliers sur tout le pourtour.

#### **Façades**

**Sont interdites :**

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les matériaux de façade, utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

#### **Clôtures**

- Les haies repérées au plan doivent marier haies et clôtures lorsque celles-ci font clôture.
  - Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
  - Les clôtures doivent être conçues de manière :
    - à maintenir les continuités hydrauliques
    - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.
- Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

#### **Clôtures sur les voies**

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
- Soit d'un simple grillage.
- Soit d'un mur en maçonnerie.

**Clôtures sur limites séparatives**

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
- Ou doit être en cohérence avec l'aspect des clôtures sur la voie, le cas échéant.

**B4 - Constructions à usage d'activité du STECAL Aei :****Volumes**

Les volumes des constructions doivent être simples, parallélépipédiques, couronnés par acrotères réguliers sur tout le pourtour.

**Façades**

**Sont interdites :**

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade, utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

Les revêtements doivent être enduits ou de bardages de tons divers gris

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

Il peut être exigé, pour des raisons d'insertion paysagère, une coloration différente de celle utilisée régulièrement par la franchise.

**Couvertures**

Les couvertures sont traitées de ton neutre (divers gris).

**B5 - Constructions du STECAL AL :****Volumes**

Les volumes des constructions doivent être simples, parallélépipédiques, couronnés par acrotères réguliers sur tout le pourtour.

**Façades**

**Sont interdites :**

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade, utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

Les revêtements doivent être enduits ou de bardages de tons divers gris.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

**C - Les ouvrages techniques apparents**a) **Les édifices techniques :**

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Pour les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façades et toitures du patrimoine identifié au plan.

Pour les constructions neuves, ils doivent,

- faire partie intégrante du projet.
- ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales et d'être implantés de façon à être le moins perceptible depuis les espaces et voies publiques.
- être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.
- avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

c) Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

d) Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **A-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

- **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**  
Sans objet.

- **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**  
Sans objet.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**  
Sans objet.

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être

autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article A2-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

**Les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat.

De façon exceptionnelle, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Pour les boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique est autorisé.

**Les haies protégées** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU) est autorisé.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite.

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du PPRI et des dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

**Les zones humides** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage.
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.

Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Les mesures compensatoires doivent prévoir, dans le même bassin versant de la masse d'eau, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. La compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % (conformément au SDAGE Loire-Bretagne) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

#### • Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se référer au titre I-article 7 des règles générales du présent règlement.*

#### **A-2-4-Stationnement**

Sans objet.

### **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

## **LES ZONES NATURELLES**



## 1. ZONE N et secteurs Nd, Nj, Np et Nt

**La zone N** : zone naturelle.

La zone N couvre les espaces « sensibles » du territoire communal, d'un point de vue paysager et/ou environnemental.

Elle comporte les secteurs suivants :

<b>Nd</b>	Secteurs d'équipements de loisirs
<b>Nj</b>	Secteur de jardins
<b>Np</b>	Secteur naturel Natura 2000 (protection renforcée)
<b>Nt</b>	Secteur de valorisation touristique du Château de Terre Neuve

### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES

#### N-1-1-Autorisations et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités / Affectation des sols, activités, destinations et sous-destinations des constructions et installations

##### CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		<p><b>X</b> en N</p> <p>. sans création de logement . sans création de nouveau siège d'exploitation</p> <p><b>en Np</b> uniquement l'extension des constructions agricoles existantes sans création de logement sans création de nouveau siège d'exploitation</p>	<b>X</b> En Nd, Nj, Nt
	Exploitation forestière			<b>X</b>
HABITATION	Logement		<p><b>X</b> en N et Nt</p> <p>Uniquement l'extension de l'existant</p>	<b>X</b> En Np, Nj et Nd
	Hébergement			<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p><b>X</b> En Nt</p> <p>Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique du château (billetterie, boutique...)</p>	<b>X</b> En N et Np, Nj, Nd

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
	Restauration		<b>X</b> En Nt Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique du château	<b>X</b> En N et Np, Nj, Nd
	Commerce de gros			<b>X</b>
	Activités de services avec accueil de clientèle			<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique			<b>X</b>
	Cinéma			<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b> En Nd		<b>X</b> En N et Np, Nj, Nt
	Autres équipements recevant du public		<b>X</b> En secteur Nd sous condition d'intégration au site  <b>En zone N et secteur Np</b> sous condition d'être lié à la valorisation d'un site et à la découverte des sites naturels	<b>X</b> En Nj, Nt
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie			<b>X</b>
	Entrepôt			<b>X</b>
	Bureau			<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition			<b>X</b>

En outre,

**Dans le secteur Nj, sont autorisées**

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m<sup>2</sup> de surface de plancher

**DANS LA ZONE INONDABLE :**

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de transport de gaz :

*Voir –REGLES GENERALES et pièce 6-a (servitudes d'utilité publique)*

*Article 18: Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité*

*Article 19: Transports de gaz naturel haute pression*

### **AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ou nécessaires à la gestion de l'eau</li> <li>- ou indispensables à la défense incendie</li> <li>- ou liés aux voiries et à l'autoroute</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>sous condition d'intégration au site</p>	
Exploitation de carrière			<b>X</b>
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			<b>X</b>
Habitations légères de loisirs			<b>X</b>
Aires de stationnement ouvertes au public		<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p>en lien avec les équipements d'intérêt collectif, activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement</p>	

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X	X	
Eoliennes			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les installations liées aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)	X	X en zone N Dans les conditions fixées par les articles L.151-11, L.151-12, L.151-13 du C. de l'U.)	

DANS LA ZONE INONDABLE :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

**N-1-2 -Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### N-2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Les constructions doivent s'inscrire dans le paysage (notamment pour limiter le mitage du paysage), et dans l'ordonnancement général du bâti éventuellement situé à proximité.

#### N-2-1-1-Emprise des constructions

##### En zone N :

##### Hors zone inondable :

##### 1/ Extensions habitations :

- L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

##### 2 / Annexes aux habitations :

- L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum par construction.
- Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.
- Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

##### 3/ Dans les emprises d'espaces verts protégés portées au plan de zonage réglementaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - dans une limite de 25 % d'emprise de la surface inscrite en jardins au plan réglementaire, dans la parcelle concernée

De plus, dans ces emprises,

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le cœur d'îlot végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

##### Dans la zone inondable :

- les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe n°6.a3 du PLU).

**En secteurs :**

<b>Nd</b>	L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions du PPRi et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).
<b>Nj</b>	L'emprise au sol par cabane doit être inférieure à 6m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Np</b>	L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % d'extension de l'emprise au sol de la construction existante
<b>Nt</b>	L'emprise au sol des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'activités, de commerce et de restauration : 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (constructions plus terrasses)</li> </ul>

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**N-2-1-2-Implantations des constructions****• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'alignement est défini,

- À titre général, par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)
- À titre particulier, par un plan d'alignement ou des alignements mentionnés graphiquement au plan.

1/ Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées,

- lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.
- Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation : Les constructions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes.

Les annexes aux habitations doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, ou à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2/ Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres des berges des cours d'eau,
- 2 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire.

**• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****En zone N et secteur Np :****1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :**

Sans objet

2/ Extensions de constructions et annexes aux constructions :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

**Dans les autres secteurs :**

<b>Nd</b>	Sans objet.
<b>Nj</b>	Sans objet.
<b>Nt</b>	10 mètres minimum

Pour une extension à une distance inférieure aux règles ci-dessus, la reconduction de la distance d'implantation existante par rapport aux limites séparatives, peut être admise, sous condition de ne pas apporter de nuisances envers les parcelles mitoyennes.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

**En zone N uniquement :**

Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 à 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

**En secteurs :**

Sans objet.

**N-2-1-3-Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une insertion harmonieuse dans le paysage.

Niveau de référence pour l'application du règlement de hauteur maximal :

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel pris en tout point d'emprise, hors remblais et déblais, par sections de 15,00 m prises à partir des limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires...) sont exclus du calcul de hauteur d'une construction.

**En zone N et secteurs**, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

**En zone N et secteur Np :**1/ Habitation de l'exploitant (extension, en zone N) :

Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante, adjacente.

2 / Bâtiments d'activités agricoles et/ou sylvicoles

La hauteur maximale des constructions est de :  
- 15,00 mètres hors tout (sauf silos et éléments techniques)

3/ Annexes aux habitations :

La hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

4/ Extensions et aménagements de constructions existantes :

Dans tous les cas, ces hauteurs peuvent être dépassées lorsqu'un aménagement ou l'extension d'une construction existante présentent une hauteur supérieure à celle du règlement, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

**En secteurs :**

<b>Nd</b>	La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres.
<b>Nj</b>	La hauteur maximale des constructions est de 3,50 mètres.
<b>Nt</b>	Constructions à usage d'activités, de commerce et de restauration : - 5 mètres

Une hauteur peut être admise pour prendre en compte le risque inondation et les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU), sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain.

**N-2-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Les projets de constructions\*, extensions\* ou rénovations\*** doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et leurs teintes, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables.

**Sont distingués :**

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures

***A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme***

## Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.



Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

Les façades	L'ordonnement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, écuries, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise); toutefois des matériaux de substitutions peuvent être admis

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, chais, composition non homogène, etc.).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux édifices monumentaux autres que des maisons.

### **Vérandas**

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse,
- La greffe d'une véranda ou d'un jardin d'hiver demande une réflexion préalable sur l'architecture de la façade,
- L'implantation doit être cohérente avec la composition de façade (axiale, par travées, etc.) et l'orientation du bâtiment,

- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

### **Les châssis de toitures**

- Les châssis de toiture, doivent être de type tabatière et inscrits dans la couverture sans saillie par rapport à celle-ci. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension doit être en rapport avec la forme et la surface de la toiture, en respectant la pente des couvertures.

### **Clôtures**

*Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent au paysage rural, au même titre que les bâtiments.*

Les clôtures identifiées au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), y compris leurs éléments de détail doivent être préservés

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.

Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des hameaux et des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.

Toutefois,

- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles.
- La démolition peut être envisagée sur la partie destinée à une construction neuve dont l'une des façades s'inscrit sur l'emprise de la clôture.
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnables.

### ***B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé***

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont interdits :

- Le pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel.

### **Volumétrie**

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

**Façades en maçonnerie,**

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite,
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit,
- Les enduits doivent être de ton clair.

**Façades en bardages,**

Les façades à bardage par lames doivent être réalisées à lames verticales jointives,

Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.

Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.

Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

**Couvertures****Forme et pente des couvertures**

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau.
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à du bâti existant et pour les annexes.
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdites sauf
  - o Pour une construction annexe ou une extension,
  - o Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - o Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol.

**Aspect du matériau de couverture**

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant,
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

**Clôtures**

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel,
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune ; des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
  - 1.60 mètres le long des voies et emprises publiques,
  - 2.00 mètres le long des limites séparatives,
- Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

- **Pour le calcul de la hauteur d'un mur de clôture**, dans le cas où la base du mur de clôture sert de soutènement par rapport au terrain naturel existant, seule la partie du mur ne servant pas de soutènement est prise en compte.
- Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :
  - d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée - et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres.  
Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement perméable d'une hauteur maximum de 20 cm. Ce mur de soubassement sera enduit des deux côtés.

### C - Les ouvrages techniques apparents

#### a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### b) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires.

Pour les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façades et toitures du patrimoine identifié au plan.

Pour les constructions neuves, ils doivent,

- faire partie intégrante du projet.
- ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales et d'être implantés de façon à être le moins perceptible depuis les espaces et voies publiques.
- être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.
- avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

#### c) Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### d) Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **N-2-3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- **Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**  
Sans objet.

- **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Sans objet.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Sans objet.

- **Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les bandes de servitudes liées à la présence des canalisations de gaz (bande de libre passage non aedificandi et non-sylvandi).*

**Les espaces verts et jardins protégés** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Les constructions y sont interdites, à l'exception de la zone Nt, où elles peuvent être autorisées dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article N2-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

**Les espaces boisés protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité. Le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat.

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Pour les boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique est autorisé.

**Les haies protégées** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU), est autorisé.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite.

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et des dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) (annexe n°6.a3 du PLU).

**Les alignements d'arbres protégés** identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires ; en cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres manquant dans les alignements doivent être plantés sauf impossibilité technique (accès, réseaux).

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines / interfaces agricoles ».

**Les zones humides** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide notamment le remblaiement, l'affouillement, le drainage.
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.

Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Les mesures compensatoires doivent prévoir, dans le même bassin versant de la masse d'eau, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. La compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % (conformément au SDAGE Loire-Bretagne) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

#### • Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

*Se référer aux règles générales du présent règlement.*

#### • Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

*Se référer aux articles sur les clôtures*

## N-2-4-Stationnement

Sans objet.

### **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Voir –REGLES GENERALES - Article 7 : Equipements et réseaux*

## ANNEXES





## **Annexe 1 – LISTE DES SERVITUDES DE REALISATION DE LOGEMENTS AIDES DELIMITES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME**

<b>Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (objectif de mixité sociale) – (art. L.151-15 du C.U.)</b>		
<b>N°</b>	<b>SITE</b>	<b>POURCENTAGE MINIMUM imposé</b>
<b>1</b>	<b>BOISSE EST</b>	<b>20 %</b>
<b>2</b>	<b>MOULIN FAMINE</b>	<b>20 %</b>

# Annexe 2 – LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME - DEFINITIONS



## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. 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.

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

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.

#### 1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **1.5. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **1.6. Extension**

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.

#### **1.7. Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### **1.8. Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### **1.9. Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **1.10. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### 2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### 2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### 2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### 2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

### 2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### 2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

### 2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### 2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

5

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

### 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

6

# Annexe 3 - NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

## *Calcul des places de stationnement*

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

Il **peut** être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

## *Calcul des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite*

### • Installation neuves ouvertes au public :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0.80m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

### • Installations existantes ouvertes au public :

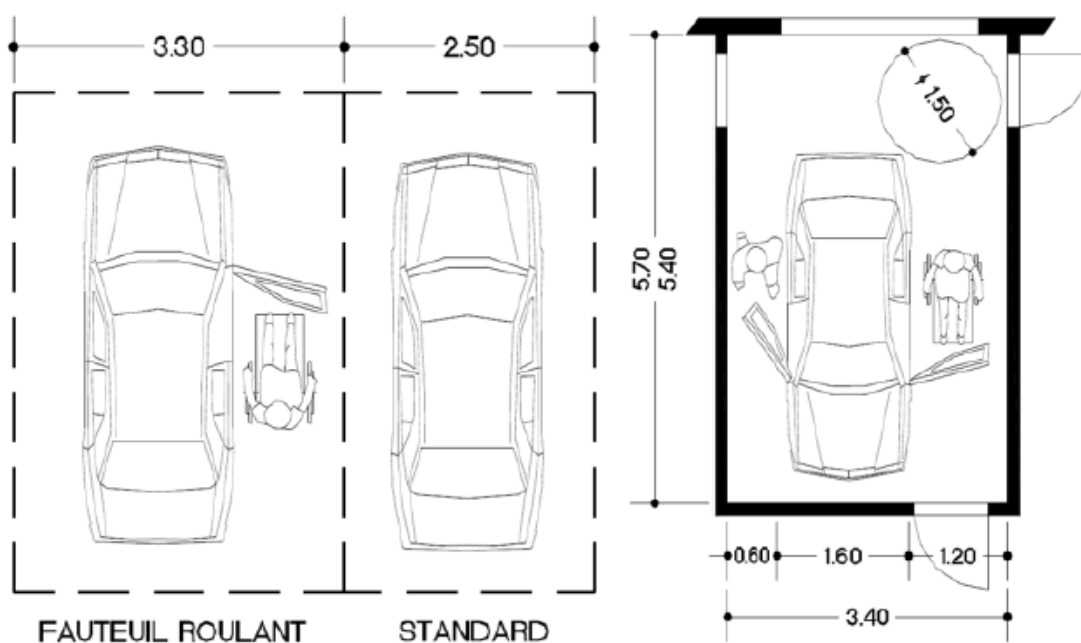
Le nombre de places à aménager sur le parc existant **doit** être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### • Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, **doit** avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.





### ***Calcul des places de stationnement pour les vélos***

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** être :

- Couvert et éclairé,
- Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol,
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Cet espace **peut** être constitué de plusieurs emplacements.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

# Annexe 4 – ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

## Arrêté modificatif portant délimitation de zonage archéologique

DIRECTION REGIONALE DES  
AFFAIRES CULTURELLES

Service Régional de l'Archéologie

### LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE, PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

**VU** le code du Patrimoine, notamment ses articles L.522-4, L.522-5 et R.523-6 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol ;

**VU** l'arrêté n°2014/SGAR/DRAC/123, du 20 juin 2014 de Monsieur Henri-Michel COMET, préfet de la région Pays-de-la-Loire, portant délégation de signature à Monsieur Louis BERGES, directeur régional des affaires culturelles des Pays de la Loire ;

**VU** l'arrêté n° 2016/DRAC/1 du 29 février 2016, signé de monsieur Louis BERGES, directeur régional des affaires culturelles, portant subdélégation de signature administrative et financière ;

**VU** l'avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique sur le zonage archéologique objet du présent arrêté, en date des 4 et 5 novembre 2015 ;

**VU** l'arrêté n°476 du 15 décembre 2010 portant délimitation d'un zonage archéologique sur la commune de FONTENAY-LE-COMTE (85) ;

Direction régionale des affaires culturelles  
Adresse postale : 1 rue Stanislas Baudry – BP 63518 - 44035 NANTES Cedex 1  
Téléphone 02 40 14 23 00 – Télécopie 02 40 14 23 01  
Internet : [www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr)

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de modifier le zonage et les seuils visés dans l'arrêté n°476 du 15 décembre 2010 ;

**CONSIDERANT** que des vestiges archéologiques intéressant l'histoire des civilisations à différentes périodes chronologiques sont présents sur plusieurs zones dans le périmètre du territoire de la commune concernée par le présent arrêté ;

**CONSIDERANT** que leur protection implique la transmission de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers au préfet de région ;

**ARRETE**  
**(n°352)**

**Article 1<sup>er</sup>** : Les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale sur la commune de FONTENAY-LE-COMTE (85) sont indiquées dans l'annexe 1 (tableau) et délimitées dans l'annexe 2 (carte) du présent arrêté.

**Article 2** : Les projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'article R.523-4 du code du Patrimoine doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1) dans les périmètres des zones et au-dessus des seuils définis en annexes 1 et 2 du présent arrêté.

**Article 3** : En dehors des zones définies par le présent arrêté, les alinéas 2 à 6 de l'article R. 523-4 du code du Patrimoine s'appliquent.

**Article 4** : En application de l'article R.523-6 du code du Patrimoine, le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de VENDEE. Une copie de l'arrêté et de ses annexes sera adressée par le Préfet du département au Maire concerné, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

**Article 5** : Le Directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nantes, le 30 juin 2016

Pour le Directeur régional des affaires culturelles  
et par délégation  
L'adjoint au Conservateur régional de l'archéologie  
Conservateur en Chef du patrimoine  
Jean-Philippe BOUVET

Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays-de-la-Loire, zones de présomptions archéologiques de la commune de : FONTENAY-LE-COMTE

Seuil en m <sup>2</sup>	Zone	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	4	85 092 0004	SAINT MEDARD / SAINT MEDARD	(Age du fer - Gallo-romain) ferme
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	4	85 092 0004	SAINT MEDARD / SAINT MEDARD	(Age du fer - Gallo-romain) fossé
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	4	85 092 0004	SAINT MEDARD / SAINT MEDARD	(Age du fer - Gallo-romain) inhumation
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	4	85 092 0004	SAINT MEDARD / SAINT MEDARD	(Age du fer - Gallo-romain) villa
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	9	85 092 0009	CIMETIERE DES CORDELIERS / RUE DES CORDELIERS	(Epoque moderne?) cimetière
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	9	85 092 0009	CIMETIERE DES CORDELIERS / RUE DES CORDELIERS	(Epoque moderne?) inhumation
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	10	85 092 0010	CHATEAU DE FONTENAY-LE-COMTE / PARC BARON	(Moyen-âge) château fort
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	11	85 092 0011	CHAPELLE SAINT-THOMAS / SAINT-THOMAS, LES COMBES	(Second Age du fer) fosse
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	13	85 092 0013	LE COQ HARDY / LE COQ HARDY, BLOSSAIS	(Second Age du fer - République) enclos complexe
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	13	85 092 0013	LE COQ HARDY / LE COQ HARDY, BLOSSAIS	(Second Age du fer - République) ferme
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	13	85 092 0013	LE COQ HARDY / LE COQ HARDY, BLOSSAIS	(Second Age du fer - République) grenier
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	14	85 092 0014	LE GROS NOYER / LE COTEAU DU GROS NOYER	(Epoque indéterminée) éperon barré
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	14	85 092 0014	LE GROS NOYER / LE COTEAU DU GROS NOYER	(Epoque indéterminée) fossé parallèle
zonage de saisine seuil à 100m <sup>2</sup>	31	85 092 0031	LES QUATRE CHEMINS / LES QUATRE CHEMINS	(Gallo-romain?) fossé parallèle

zonage de saisine seuil à 100m²	31	85 092 0031	LES QUATRE CHEMINS / LES QUATRE CHEMINS	(Gallo-romain?) voie ?
zonage de saisine seuil à 100m²	39	85 092 0039	PRIEURE NOTRE-DAME / FONTENAY-LE-COMTE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cimetière
zonage de saisine seuil à 100m²	39	85 092 0039	PRIEURE NOTRE-DAME / FONTENAY-LE-COMTE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) crypte
zonage de saisine seuil à 100m²	39	85 092 0039	PRIEURE NOTRE-DAME / FONTENAY-LE-COMTE	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) prieuré
zonage de saisine seuil à 100m²	40	85 092 0040	EGLISE SAINT-JEAN / FONTENAY-LE-COMTE	(Moyen-âge) église
zonage de saisine seuil à 100m²	41	85 092 0041	LE CART /	(Gallo-romain) inhumation
zonage de saisine seuil à 100m²	42	85 092 0042	LES GENATS / LES GENATS	(Age du fer - Gallo-romain) enclos funéraire
zonage de saisine seuil à 100m²	42	85 092 0042	LES GENATS / LES GENATS	(Age du fer - Gallo-romain) enclos rectilinéaire circulaire
zonage de saisine seuil à 100m²	42	85 092 0042	LES GENATS / LES GENATS	(Age du fer - Gallo-romain) sépulture animale
zonage de saisine seuil à 100m²	43	85 092 0043	LES FILASSES / LA DUTANDERIE / LES FILASSES	(Second Age du fer) bâtiment
zonage de saisine seuil à 100m²	43	85 092 0043	LES FILASSES / LA DUTANDERIE / LES FILASSES	(Second Age du fer) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 100m²	46	85 092 0046	HOTEL DE LA SENECHAUSSEE /	(Epoque moderne?) maison
zonage de saisine seuil à 100m²	47	85 092 0047	PLACE DU 137e R.I. / PLACE DU 137e R.I.	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) carrière
zonage de saisine seuil à 100m²	47	85 092 0047	PLACE DU 137e R.I. / PLACE DU 137e R.I.	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) enceinte urbaine
zonage de saisine seuil à 100m²	48	85 092 0048	CHAPELLE SAINT-THOMAS / SAINT-THOMAS, LES COMBES	(Moyen-âge classique - Bas moyen-âge) commanderie
zonage de saisine seuil à 100m²	48	85 092 0048	CHAPELLE SAINT-THOMAS / SAINT-THOMAS, LES COMBES	(Moyen-âge classique - Bas moyen-âge) église
zonage de saisine seuil à 100m²	49	85 092 0049	LES GENATS / LES GENATS	(Second Age du fer - Haut-empire) chemin

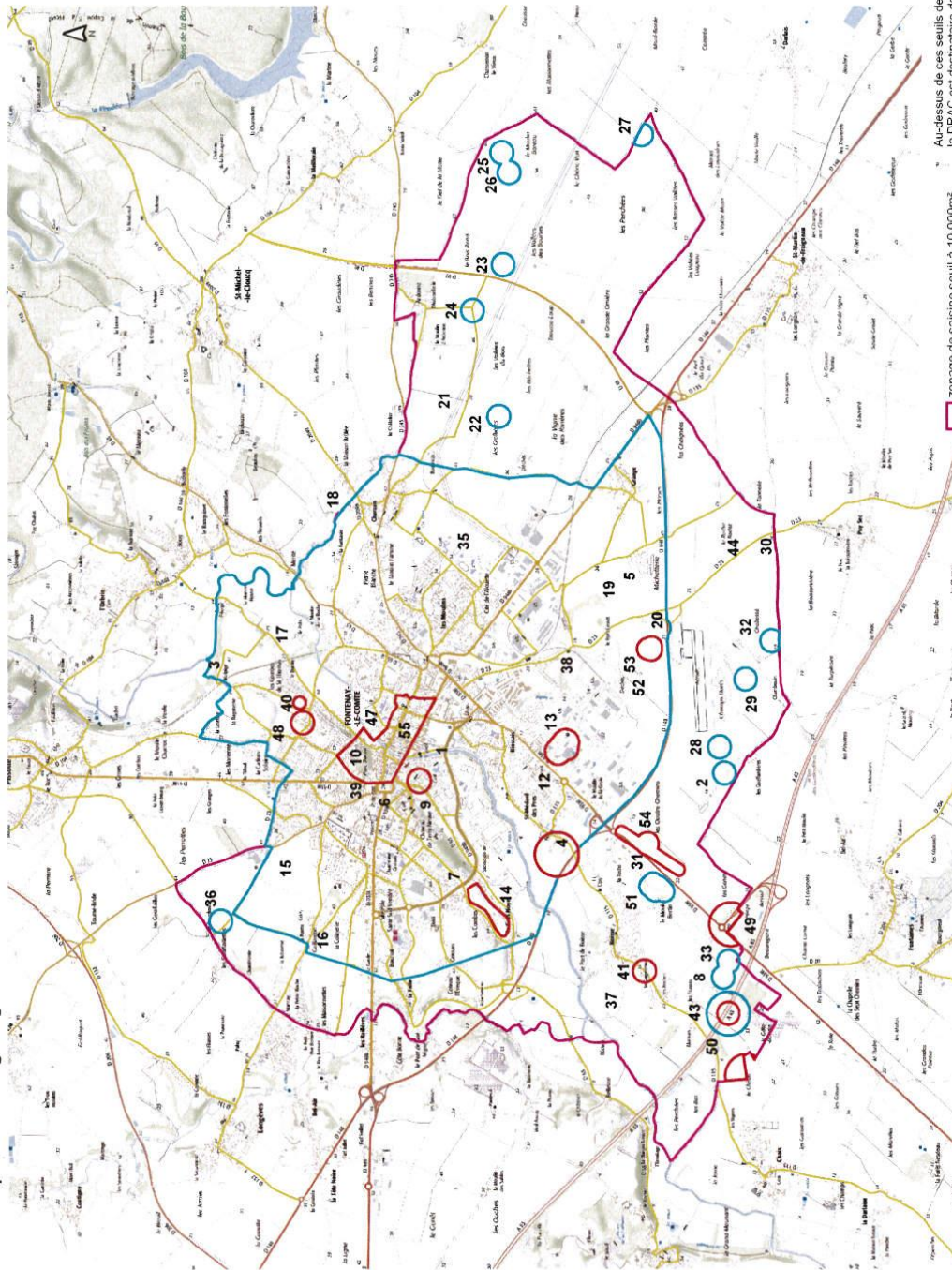
zonage de saisine seuil à 100m²	49	85 092 0049	LES GENATS / LES GENATS	(Second Age du fer - Haut-empire) enclos complexe
zonage de saisine seuil à 100m²	49	85 092 0049	LES GENATS / LES GENATS	(Second Age du fer - Haut-empire) ferme
zonage de saisine seuil à 100m²	49	85 092 0049	LES GENATS / LES GENATS	(Second Age du fer - Haut-empire) palissade
zonage de saisine seuil à 100m²	50	85 092 0050	LES FILASSES / LA DUTANDERIE / LES FILASSES	(Haut-empire) enclos funéraire
zonage de saisine seuil à 100m²	50	85 092 0050	LES FILASSES / LA DUTANDERIE / LES FILASSES	(Haut-empire) incinération
zonage de saisine seuil à 100m²	53	85 092 0053	TENEMENT DE LA MAISONNETTE (2) /	(Premier Age du fer?) enclos funéraire ?
zonage de saisine seuil à 100m²	53	85 092 0053	TENEMENT DE LA MAISONNETTE (2) /	(Premier Age du fer?) enclos semi-circulaire
zonage de saisine seuil à 100m²	54	85 092 0054	LES 4 CHEMINS /	(Age du bronze final - Premier Age du fer?) enclos funéraire circulaire
zonage de saisine seuil à 100m²	55	85 092 0055	VILLE MEDIEVALE ET MODERNE DE FONTENAY-LE-COMTE /	(Moyen-âge - Période récente) ville
zonage de saisine seuil à 3000m²	1	85 092 0001	LIT DE LA VENDEE / LA VENDEE	(Age du bronze moyen) armes
zonage de saisine seuil à 3000m²	2	85 092 0002	LES GUEFFARDIERES I / LES CHAMPS DE LA GUEFFARDIERE	(Epoque indéterminée) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	3	85 092 0003	MONTPINSON / MONTPINSON	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire double
zonage de saisine seuil à 3000m²	5	85 092 0005	LA MICHETTERIE I / LA MICHETTERIE	(Epoque indéterminée) souterrain
zonage de saisine seuil à 3000m²	6	85 092 0006	25 RUE DE BELESBAT /	(Epoque indéterminée) carrière
zonage de saisine seuil à 3000m²	7	85 092 0007	RUE DE LA GRANGE PARENTEAU /	(Epoque indéterminée) carrière
zonage de saisine seuil à 3000m²	8	85 092 0008	LA DOUVE / LA DOUVE	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	12	85 092 0012	SAINT MEDARD DES PRES /	(Epoque indéterminée) chemin

zonage de saisine seuil à 3000m²	15	85 092 0015	GAILLARDON / GAILLARDON	(Epoque indéterminée) enclos carré(e)
zonage de saisine seuil à 3000m²	16	85 092 0016	LE CHAMP DES OISEAUX / LE CHAMP DES OISEAUX, LA POINTE	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	17	85 092 0017	LE PATIS / LE PATIS	(Epoque indéterminée) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	18	85 092 0018	CHARZAIS / CHARZAIS	(Epoque indéterminée) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	19	85 092 0019	LA MICHETTERIE II / LA MICHETTERIE	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	19	85 092 0019	LA MICHETTERIE II / LA MICHETTERIE	(Epoque indéterminée) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	20	85 092 0020	LE PONT COSSET / LE PONT COSSET, LA VIGNE	(Second Age du fer) enclos rectangulaire Tène finale
zonage de saisine seuil à 3000m²	20	85 092 0020	LE PONT COSSET / LE PONT COSSET, LA VIGNE	(Second Age du fer) habitat. Tène finale
zonage de saisine seuil à 3000m²	22	85 092 0022	LES GROILLIERES / LES GROILLIERES	(Epoque indéterminée?) enclos quadrangulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	23	85 092 0023	LES VALLEES DES BOURSES I / LE CHAMP DE L'EGLISE	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	24	85 092 0024	LES VALLEES DES BOURSES 2 / LA BASLINGUE	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	25	85 092 0025	LE MOULIN BOREAU / LE MOULIN BOREAU	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	26	85 092 0026	MOULIN BOREAU 2 / LES VALLEES JAMONNEAU	(Epoque indéterminée?) enclos curvilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	27	85 092 0027	VALLEE DE XANTON / VALLEE DE XANTON	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	28	85 092 0028	LES GUEFFARDIERES II / LA GUEFFARDIERE	(Epoque indéterminée) enclos rectilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	29	85 092 0029	CHAMBOUIN / CHAMBOUIN	(Epoque indéterminée) enclos circulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	32	85 092 0032	CHABOSSE /	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire

zonage de saisine seuil à 3000m²	33	85 092 0033	LA DOUVE / LA DOUVE	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	35	85 092 0035	CITE DE L'ALOUETTE / GAINCALET	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	36	85 092 0036	LA PROVIDENCE /	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire
zonage de saisine seuil à 3000m²	38	85 092 0038	LE PONT COSSET / LES LAMPES	(Néolithique?) éperon barré ?
zonage de saisine seuil à 3000m²	51	85 092 0051	VENDEOPOLE /	(Haut-empire) chemin
zonage de saisine seuil à 3000m²	51	85 092 0051	VENDEOPOLE /	(Haut-empire) habitat
zonage de saisine seuil à 3000m²	52	85 092 0052	TENEMENT DE LA MAISONNETTE (1) /	(Second Age du fer) ferme
zonage de saisine seuil à 10000m²	21	85 092 0021	LES VALLEES BOURNEAU / LE MOULIN D'ARDENNE	(Epoque indéterminée) chemin
zonage de saisine seuil à 10000m²	30	85 092 0030	TAUPINE / TAUPINE	(Epoque indéterminée) chemin
zonage de saisine seuil à 10000m²	30	85 092 0030	TAUPINE / TAUPINE	(Epoque indéterminée) fossé parallèle
zonage de saisine seuil à 10000m²	30	85 092 0030	TAUPINE / TAUPINE	(Epoque indéterminée) parcellaire
zonage de saisine seuil à 10000m²	37	85 092 0037	LE PORT DE BOISSE /	(Epoque indéterminée) parcellaire
zonage de saisine seuil à 10000m²	44	85 092 0044	LA ROCHE A RODEZ, TAUPINE / LA ROCHE A RODEZ, TAUPINE	(Epoque indéterminée) chemin



Cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de Fontenay-le-Comte élaborée à partir des vestiges significatifs connus au 23/09/2015



Au-dessus de ces seuils de surface d'aménagement, l'APD a pour vocation de prescrire des aménagements projetés dans la zone de présomption et est susceptible de prescrire un diagnostic archéologique. Les fichiers SIG sont disponibles sur l'atlas des patrimoines à l'adresse suivante : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/munk/>

Fonds IGN scan 25

---

FONTENAY LE COMTE  
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGELEMT ECRIT  
DOSSIER D'APPROBATION