

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE FONTAINES

MAIRIE
DE
Fontaines
VENDEE



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOCUMENT D'APPROBATION

Règlement d'urbanisme

Le Maire, M. BRUNET

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

- 3 JUL. 2013

COURRIER ARRIVÉ

PLU	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration 0	20 février 2007	16/11/2011	6/03/2012	20/06/2013

Le Maire,
BRUNET François



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE	2
I. Dispositions générales	3
1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	4
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
3. Division du territoire en zones	6
4. Adaptations mineures	7
5. Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone	8
6. Bâtiments sinistrés	8
7. Ouvrages techniques	8
8. Energies renouvelables	8
9. Le contenu des articles du règlement	9
10. Rappel de procédure	11
11. Définitions	12
 DEUXIEME PARTIE	 14
II. La zone urbaine	15
Les secteurs Ua et Ub	16
Le secteur Uc	27
Le secteur Ue	33
III. La zone à urbaniser	39
Les zones 1AU et 2AU	40
IV. La zone agricole	48
La zone A et les secteurs Aa, Ar et Ah	49
V. La zone naturelle	57
La zone N et les secteurs Nh et Nhe	58
ANNEXE 1 LISTE DES LOTISSEMENTS	71
ANNEXE 2 LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES DE LA COMMUNE DE FONTAINES ...	72

PREMIERE PARTIE

I. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fontaines située dans le Département de la Vendée.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

Article R. 111-2 : salubrité ou sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : protection des sites et vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

2. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

3. Les servitudes d'urbanisme résultant :

- de la création de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme.
- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal.

- les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre de l'article R. 421-26 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est institué :

- sur les secteurs Ua, Nh, Nhe et Ah ;
- sur les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
- dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église classée Monument Historique ;
- dans le site inscrit et le site classé du Marais Poitevin.

4. Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés (article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme) qui cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir ou d'aménager.

5. Les prescriptions prises au titre de législations particulières :

- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à *l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « *Loi d'Orientation pour la Ville* » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur *la protection et la mise en valeur des paysages* et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement*
- les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 pour *la protection de l'environnement* (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable)
- les dispositions de la loi du 30 décembre 2006 dite « *Loi sur l'eau et les milieux aquatiques* » et ses décrets d'application
- les dispositions relatives à la protection des zones boisées en application du Code Forestier
- les dispositions relatives à *l'isolement acoustique* des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992
- les dispositions des lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les dispositions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières et définies en annexe du présent dossier (conformément à l'article R. 126.1 du Code de l'Urbanisme).
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non

- les dispositions du code de l'habitation et de la construction
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions du Code de la santé publique et de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- les dispositions relatives à la défense contre l'incendie
- les dispositions des articles L. 414-1 à L. 414-7 du Code de l'Environnement relatif à la gestion des sites Natura 2000
- l'article L. 121-10 et suivants, R. 121-4 et suivants, R. 123-2-1 du Code l'Urbanisme relatif à l'évaluation environnementale
- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Aspects réglementaires et législatifs relatifs au domaine archéologique :

- le Code du Patrimoine qui regroupe depuis le 20 février 2004 les grandes lois patrimoniales figurant sous forme de livres thématiques
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus 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, lequel prévient le service régional de l'archéologie
- les dispositions de l'article L. 425-11, R. 425-31 du Code de l'Urbanisme, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive ainsi que les modifications apportées par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, prenant en compte la détection et la conservation du patrimoine susceptible d'être affecté par les travaux publics ou privés.
- le décret 2004-490 du 3 juin 2004 et notamment l'article 1, 7, 69 et 70.

3. Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**

Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions

d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

C'est pourquoi on peut distinguer, la zone 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientations d'Aménagement » et la zone 2AU définie comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, affecté en dominante à l'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou à une révision du PLU.

- **la zone agricole dite « zone A »**

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station de lagunage, transformateur...) et à l'exploitation agricole.

- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En outre, sur le document graphique figurent :

- les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, (dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics (dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme) ;
- la zone de protection de la station de traitement des eaux ;
- les reculs par rapport aux axes de la voie ;
- les sites archéologiques ;
- les haies, boisements et éléments du patrimoine à préserver au titre de l'art. L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

4. Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

5. Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone

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

6. Bâtiments sinistrés

Dans toutes les zones peut être autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre survenu depuis moins de deux ans, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est implanté, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone.

7. Ouvrages techniques

Nonobstant les articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements publics d'infrastructures sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU.

Sont concernés :

- Les ouvrages d'utilité publique (tels que château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux...), ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, éolienne ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- Les travaux liés aux infrastructures viaires et ferroviaire.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

Les règles définies aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur maximale des constructions), 11 (aspect extérieur) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) de chaque zone ne leur sont pas applicables.

8. Energies renouvelables

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

9. Le contenu des articles du règlement

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

Articles 1 : les occupations et utilisations du sol interdites : Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement ou qui sont dangereux ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futurs constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire qui devra en assurer l'entretien. Ce système devra pouvoir être raccordé à partir du moment où un réseau public sera en service.

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en terme d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

L'implantation s'établit en rapport à la limite d'emprise publique ou à défaut à la limite qui s'y substitue par le passage du public (chemin rural, chemin d'association foncière...)

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété (si celle-ci ne constitue pas une limite avec l'emprise publique).

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions.

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11.

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

En cas d'impossibilité de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en terme d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).

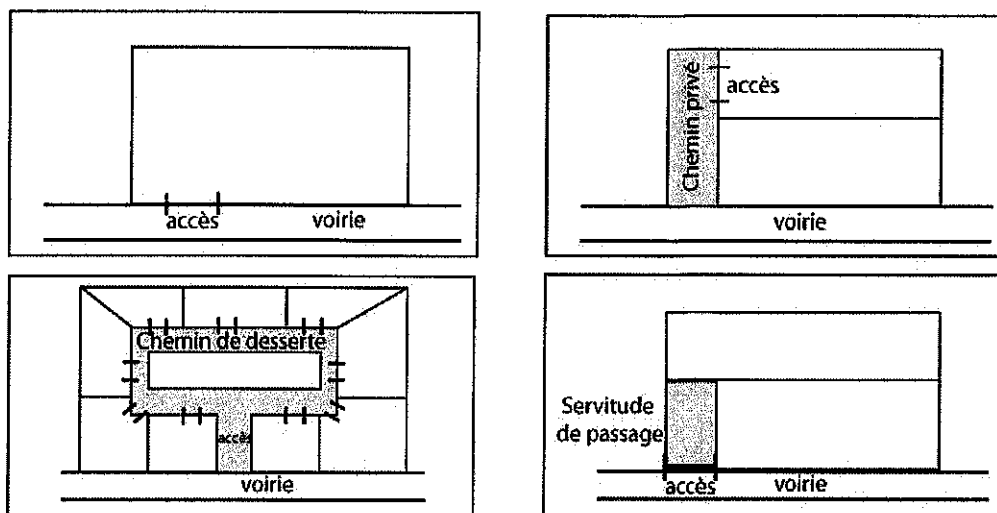
10. Rappel de procédure

1. Par délibération, le conseil municipal a assujetti les clôtures à déclaration préalable (article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les constructions nouvelles sont soumises à la délivrance d'un permis de construire (article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme), exceptées les constructions dispensées de formalités (article R. 421-2 à R. 421-8 du Code de l'Urbanisme) et celles soumises à déclaration préalable (article R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
3. Les constructions existantes sont exemptées de toute formalité (article R. 421-13 du Code de l'urbanisme), sauf concernant les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Les aménagements et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalités (article R. 421-18 du Code de l'Urbanisme), exceptés les travaux soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 et R. 421-22 du Code de l'Urbanisme) et à déclaration préalable (article R. 421-23 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme).
5. Le changement de destination est soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3, pour tous les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.
7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les haies et boisements identifiés au titre de la Loi Paysage en application de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
9. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
10. Le PLU n'institue pas la nouvelle règle de gestion des droits à construire résultant de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.
11. Les règlements de publicité s'imposent à toutes les zones.

11. Définitions

- Accès, voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **accès** : il correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.



- **voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

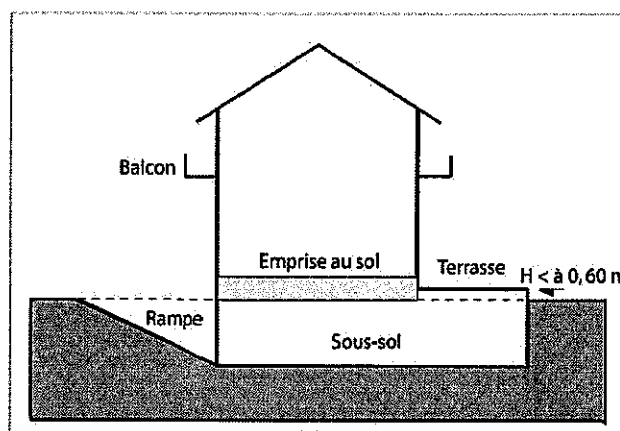
S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

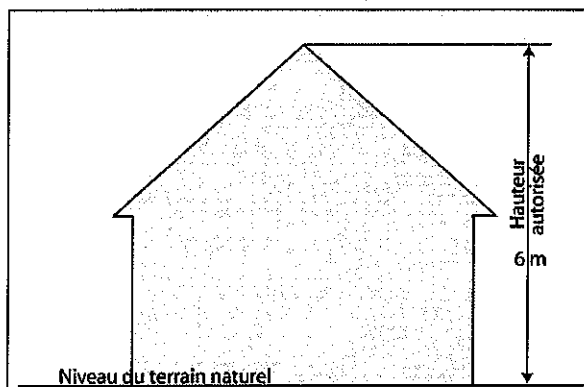
- **emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de Surface Hors Ouvre Brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.



- **Hauteur maximale**



La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- **Coefficient d'Occupation des Sols**

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Fontaines n'institue pas la nouvelle règle de gestion des droits à construire résultant de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Dépendance**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

- **Annexe**

Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

- **Les énergies renouvelables**

Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice (exploitant la force des vagues), marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

La biomasse est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

DEUXIEME PARTIE

II. La zone urbaine

Les secteurs Ua et Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation. Il correspond aux noyaux anciens et traditionnels du bourg et de Bourgneuf.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il couvre des zones urbaines du bourg. Une partie de zone Ub est concernée par une zone humide répertoriée (voir plan du bourg)

RAPPEL

- En secteur Ua et Ub, l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- La délivrance d'un permis de démolir concerne la démolition de tout ou partie :
 - d'un bâtiment en secteur Ua ;
 - d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église classée Monument Historique ;
 - d'un bâtiment situé dans le site inscrit et le site classé du Marais Poitevin.

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les affouillements et exhaussement du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

1.6 - L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées.

1.9 - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.10 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite à l'article précédent U1.

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et leurs extensions à condition :

- qu'elles n'engendrent pas d'incommodité ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (par exemple : droguerie, laverie, station-service, chaufferie...);
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
- que leur aspect extérieur et leur volume soit compatibles avec les milieux environnants.

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.5 - Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

2.6 - La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions :

- qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ;
- qu'elles ne soient pas source de nuisance sonores pour le voisinage ;
- qu'elles soient intégrées aux projets de construction.

2.7 - Dans la zone humide répertoriée en Ub la construction ou l'extension de bâtiments seont possible aux conditions suivantes :

- que le caractère humide de la zone soit globalement préservé,
- que la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable..) soit assortie d'une notice permettant d'évaluer les impacts du projet et les dispositions prises pour minimiser ou compenser ses impacts sur la zone humide.

Article U3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie (publique ou privée) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

- 3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :
- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :
- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
 - satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
 - avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

- 3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers ;
 - être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
 - respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
 - avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.
 - son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article U4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.12 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

IV. Collecte des déchets urbains

4.13 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi

qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur impose une superficie minimale de 600 m² de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger aux prescriptions d'implantation qui suivent lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En secteur Ua :

6.2 - Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 - Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.3 - Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent.

6.4. Lorsqu'un bâtiment existe sur l'unité foncière, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent.

6.5. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise, publique inférieur ou égale à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises qui s'y substituent.

En secteur Ub :

6.6 - Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres des berges des cours d'eau et étiers.
- 15 mètres de l'axe des Routes Départementales ;
- 5 mètres de l'emprise publique ou de la voie (publique ou privée).

Dans le cas où le projet jouxte une construction existante implantée avec un recul moindre, un recul similaire pourra être imposé.

6.7. Les ouvrages de transport et de distribution électrique pourront déroger, si besoin avéré, à ces prescriptions d'implantation

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,80 m à l'égout du toit ou 4 m au faîtage ;
- en cas de pente simple de toiture, l'égout se situe du côté intérieur de la parcelle d'assiette du projet.

7.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 5 m au faîtage, sauf pour les établissements artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.3 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

10.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie ou d'eau.

Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a) Dispositions générales

11.1 - La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

b) Constructions existantes : aménagement, restauration et extension

11.3 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

11.4 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.5 - Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

11.6 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.7 - Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

c) Constructions nouvelles

En secteurs Ua et Ub :

11.8 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

11.9 - Les projets d'écriture contemporaine, d'architecture bioclimatique ou utilisant les énergies renouvelables sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

11.10 - Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

11.11 - Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

En secteur Ua :

11.12 - Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture) sans retrait du plan-façade principal d'un étage à l'autre pour les façades vues depuis l'espace public.

En secteur Ub :

11.13 - Les volumes seront constitués de parois verticales, sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture).

d) Toitures

11.14 - Les *couvertures* en tuiles canal (type tige de botte) doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 25 % et 37 % ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice et celui de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords importants, ni de chevrons dépassants. Les débords de façades ne devront pas dépasser 20 cm. Ils seront réduits en bas de pente et interdits en pignon.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou la mise en place de dispositifs utilisant les énergies renouvelables ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles canal.

11.15 - Des toitures-terrasses peuvent être exceptionnellement autorisées si l'aspect architectural de la construction projetée le justifie.

e) Percements

En secteur Ua :

11.16 - Pour les *perçements et fermetures*, les prescriptions du présent paragraphe concernent tout ce qui est vu depuis l'espace public.

Les aménagements des édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité et l'ordonnement des façades sera respecté :

- les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes ;
- les percements de fenêtres seront réalisés en proportions plus hautes que larges ;
- en cas de façades ordonnancées, les percements nouveaux seront réalisés en copie conforme des percements existants ;
- des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 30 cm de largeur.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un ou de plusieurs volumes bâtis ou pour les projets concernant les façades qui ne sont pas visibles depuis les espaces publics.

f) Bâtiments dépendances et annexes

11.17 - Les vérandas sont autorisées.

11.18 - Pour les autres constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, pierre, parpaing enduits...).

11.19 - Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale.

11.20 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée, sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

g) Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- Elles sont soumises aux-mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades ;
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.21 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...);
- constitués d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou de claustras bois ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

11.22 - **En bordure d'espace public**, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 1,40 mètre.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises :

- si la sécurité le nécessite (visibilité) justifiant une hauteur de clôture inférieure ;
- suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale avec les composantes avoisinantes.

11.23 - Des hauteurs de clôtures différentes pourront être acceptées pour des établissements nécessitant une protection particulière.

Article U12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

12.2 - Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Deux places de stationnement sont exigées sur la propriété pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement d'usage ou division de logement telles que :

- deux places de stationnement non couvertes ;
- ou une place de stationnement non couverte en plus d'un garage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).
- Aux logements aidés.

12.4 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher;
- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface de plancher.

12.5 - **En secteur Ua**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut, un projet pourra être accepté, avec l'accord de la collectivité, s'il peut bénéficier de la proximité de stationnements publics.

Article U13 : Réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de jeux et les surfaces réservées au stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

13.4 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis groupé, lotissement...), 10 % au moins de la superficie du terrain doit être en espaces communs (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...). Les voies de circulation et zones de stationnement ne seront pas considérés comme des « espaces communs ».

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En

conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article U14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Le secteur Uc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Uc est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Le secteur Uca est destiné à recevoir les ouvrages d'épuration des eaux.

RAPPEL :

- Dans les espaces situés en site classé du Maris Poitevin, toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale du Ministre en charge de l'environnement ou du Préfet (article L 341-10 du Code de l'environnement).
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article Uc1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur Uc :

1.1 - Toutes constructions ou installations sauf celles mentionnées à l'article suivant Uc2.

1.2 - Les affouillements et exhaussement du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.3 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.4 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.6 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

En secteur Uca :

1.7 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uca2 sont interdites.

Article Uc2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les constructions à usage de surveillance, gardiennage ou logements de fonction, à condition qu'elles soient :

- directement liées aux activités implantés dans la zone et limitées à un seul logement par activité ;
- incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé ;
- d'une Surface de plancher inférieure à 100 m².

Les garages et annexes détachées des logements de gardiennage ne dépasseront pas 50 m² de SHOB par îlot de propriété.

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.3 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.4 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.5 - Les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, poste de relèvement, station de pompage, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.6 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

En secteur Uca :

2.7 - Les infrastructures, constructions techniques et installations liées et nécessaires aux services publics d'assainissement (station d'épuration, lagune, poste de relèvement...) à condition de ne pas générer d'impact notable sur le milieu.

2.8 - Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à la création et au fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Article Uc3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie (publics ou privées) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article Uc4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés de préférence en souterrain.

IV. Collecte des déchets urbains

4.10 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article Uc5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

6.2. Les ouvrages de transport et de distribution électrique pourront déroger, si besoin avéré, à ces prescriptions d'implantation

Article Uc7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).
Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

7.2 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc10 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc11 : Aspect extérieur

11.1 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.2 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, composées soit :

- d'une haie vive d'essences locales variées, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- de grilles soudées en panneaux ou d'un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé,

grillage...) et doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Les grilles et poteaux devront être teintés.

Article Uc12 : Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uc13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article Uc14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

Le secteur Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Ue est un secteur urbanisé, destiné à la réalisation de constructions portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, de services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de certaines activités classées.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article Ue1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions et installations à usage d'habitat autres que celles visées à l'article suivant Ue2.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.

1.3 - Les affouillements et exhaussement du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue2.

1.6 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - Le stationnement de caravanes et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

1.9 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Article Ue2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient :

- directement liées aux activités implantés dans la zone et limitées à un seul logement par activité ;
- incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé ;

- d'une Surface de plancher inférieure à 100 m².

Les garages et annexes détachées des logements de gardiennage ne dépasseront pas 50 m² de SHOB par îlot de propriété.

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.3 - Les constructions ou installations nouvelles à usage artisanal, commercial, industriel, de bureaux, de service, ainsi d'équipement intérêt collectif et de services publics.

2.4 - Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, dans la mesure où toute disposition est mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.5 - Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.6 - Les constructions, installations techniques et équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.7 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.8 - La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions :

- qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ;
- qu'elles ne soient pas source de nuisance pour le voisinage ;
- que la hauteur du mât n'excède pas 20 mètres ;
- qu'elles soient intégrées aux projets de construction.

Article Ue3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie (publics ou privées) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article Ue4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne peut être réalisée sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés de préférence en souterrain.

Article Ue5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Information : Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation ;
- 15 mètres de l'axe des autres RD ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
- 15 mètres des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... ;
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en retrait, soit en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ue10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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

Article Ue11 : Aspect extérieur

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 - Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.4 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage, d'un mur enduit et/ou d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

Article Ue12 : Stationnement des véhicules

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

Article Ue13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

13.4 - Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin d'intégrer les constructions, installations ou dépôts autorisés dans la zone et pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article Ue14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

III. La zone à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les **zones 1AU** sont des zones à caractère naturel, destinées à accueillir une urbanisation nouvelle à vocation principale d'habitat et réalisée sous forme d'opération d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

L'ouverture et l'aménagement de ces zones à court/moyen terme devra respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU (pièce n°3).

Les **zones 2AU** sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, destinées à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera liée à une procédure réglementaire ultérieure.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole, d'élevage ou industriel.

1.3 - Les affouillements et exhaussement du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou ceux qui sont la conséquence d'une occupation ou d'une utilisation des sols admise.

1.4 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de biens de consommation inutilisables.

1.5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

1.6 - L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines.

1.7 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping et les terrains relevant de la simple déclaration.

1.8 - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées.

1.9 - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.10 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

1.11 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et autorisation.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - En zone 1AU, les occupations et utilisation du sol doivent :

- être projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les « Orientations d'Aménagement » par secteur (pièce n°3) et par le règlement ;
- être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement » des zones 1AU (pièce n°3) ;
- ne pas compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone en cas de projet n'en concernant qu'une partie ;
- être conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité.

2.2 - Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur en application de l'article L. 111-3 du Code Rural.

2.3 - Les constructions, installations techniques et équipements d'intérêt général à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau, création d'une réserve incendie, aménagement de piscines), et si la topographie l'exige.

2.5 - La mise en place d'éoliennes particulières sous conditions :

- qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ;
- qu'elles ne soient pas source de nuisance pour le voisinage ;
- qu'elles soient intégrées aux projets de construction.

Article 1AU3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;

- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

III. Pistes cyclables, cheminements piétons

3.6 - La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et/ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4.11 - Dans les opérations groupées et les lotissements :

- Conformément aux articles L. 332-15 et R. 315-29 du Code de l'Urbanisme, il revient aux promoteurs de réaliser le branchement et la distribution téléphonique ;
- Les réseaux devront être souterrains ;
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation ;
- L'éclairage public doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

IV. Collecte des déchets urbains

4.12 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

6.2. Les ouvrages de transport et de distribution électrique pourront déroger, si besoin avéré, à ces prescriptions d'implantation

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m). Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les annexes et dépendances pourront être implantées en limite séparative dans la mesure où :

- leur hauteur du côté de cette limite ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou 4 m au faîtage ;
- en cas de pente simple de toiture, l'égout se situe du côté intérieur de la parcelle d'assiette du projet.

7.4 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AU11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

b) Annexes

11.3 - Les vérandas sont autorisées.

11.4 - Pour les autres constructions (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utilisant des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

11.5 - Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

c) Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

11.6 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...);
- constitués d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou de claustras bois ;
- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

11.7 - **En bordure d'espace public**, les clôtures en élévation ne sont pas obligatoires à l'alignement. Si une clôture est édifiée elle sera obligatoirement constituée :

- par un muret de hauteur maximale de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 1,40 mètre.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies. Un stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite sera à minima réalisé sur les espaces communs de stationnement de chaque opération.

12.2 - Les dimensions minimales utiles d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

12.3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnements sur la parcelle par logement et en sus une 1/2 place par logement sur des espaces communs pour l'accueil des visiteurs.

Dans le cadre de création de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement pourra être exigée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

12.4 - Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 40 m² de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

Article 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Les aires de jeux et les surfaces réservées au stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

13.5 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

13.6 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits). Les voies de circulation et zones de stationnement ne seront pas considérés comme des « espaces communs ».

13.7 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En

conséquence, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé pour la zone à 0,30.

IV. La zone agricole

La zone A et les secteurs Aa, Ar et Ah

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières et aux activités agritouristiques.

En application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments classés en secteur Ah peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires (article L. 111-3 du Code Rural).

Le secteur Aa est un secteur agricole inconstructible lié au fuseau de 300 m de l'autoroute A831 (DUP décret du 12 juillet 2005).

La zone Ai correspond au secteur agricole inconstructible situé en frange Nord du bourg.

Le secteur Ar correspond au secteur agricole réservé aux activités agricole en site (site classé et site inscrit du Marais Mouillé Poitevin).

RAPPEL :

- Dans les espaces situées en site classé du Maris Poitevin, toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale du Ministre en charge de l'environnement ou du Préfet (article L 341-10 du Code de l'environnement).
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- La délivrance d'un permis de démolir concerne la démolition de tout ou partie :
 - d'un bâtiment identifié en Ah ;
 - d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église classée Monument Historique ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église classée Monument Historique ;
 - d'un bâtiment situé dans le site inscrit et le site classé du Marais Poitevin.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et non prévues à l'article A2.

1.2 - Toute construction nouvelle en secteur Ai.

1.3 - L'hivernage de caravanes et de camping-cars et de véhicules ne peut être développé dans les bâtiments agricoles (hormis les seuls équipements appartenant au propriétaire du bâtiment)

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone A et secteur Ar :

2.1 - Les constructions et extensions de constructions existantes liées et nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, PMPLEE, IC...).

2.2 - « **La Charte pour une gestion économe de l'espace** » cadre les préconisations relatives aux logements de fonction.

Les logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) seront autorisés sous réserves :

- qu'ils soient implantés contigu aux bâtiments constituant le siège d'exploitation agricole ou sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir ;
- qu'il s'agisse de l'activité principale du chef de l'exploitation agricole ;
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserves :

- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisères des boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, à conditions qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale existante.

2.5 - **En Ah, pour les bâtiments pastillés** (bâtiments représentatifs du patrimoine architectural local par leur volumétrie et leur construction en matériaux traditionnels), la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées...) s'inscrivant dans le prolongement direct de l'exploitation agricole permanente et principale.

L'extension maximale autorisée est de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.

En zone A et secteurs Ai et Ar :

2.6 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion hydraulique du milieu ou aux aménagements d'intérêt collectif.

2.8 - L'hivernage de caravanes, camping-cars et de véhicules au sein de bâtiments existants.

2.9 - Les travaux et aménagements d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels.

En secteur Aa :

2.10 - Les infrastructures, les superstructures, les constructions, les installations, les affouillements et les exhaussements du sol, liés à l'autoroute A831.

En tout secteur sauf Ai et Aa :

2.11 - La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par de nouvelles constructions liées et nécessaires à une exploitation existante à condition qu'ils soient dans le prolongement de l'acte de production agricole.

2.12 - Les affouillements ou exhaussement de sols, à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole
- que leurs natures ou importances ne mettent pas en jeu la préservation des zones humides répertoriées au plan de zonage.

Article A3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de

lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Article A4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Si le réseau public existe à proximité, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à ce réseau d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.10 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

IV. Collecte des déchets urbains

4.11 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...) ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones U, AU et

des secteurs Nh. Cette marge est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départemental en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir les logements de fonction est fixée à 8 mètres au faîtage, soit 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout et limitée à R+1 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas dépasser 4 m à l'égout du toit.

10.3 - La hauteur maximale des bâtiments utilitaires et des constructions à usage collectif n'est pas limitée, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

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

Article A11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

b) Constructions à usage d'habitation

11.4 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

c) Bâtiments à usage professionnel et agricole

11.5 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.6 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.7 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

d) Bâtiments annexes aux habitations

11.8 - Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

e) Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- Elles sont soumises aux-mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades ;
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.9 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) ;
- constitués d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;

- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.10 - **En bordure d'espace public**, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.

11.11 - Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale avec les composantes avoisinantes.

Article A12 : Stationnement des véhicules

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

Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

V. La zone naturelle

La zone N et les secteurs Nh et Nhe, NI

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone qui englobe le site classé, le site inscrit du Marais Mouillé Poitevin ainsi que le secteur inscrit au réseau européen Natura 2000 est strictement protégée.

Le secteur Nh correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le secteur Nhe correspond à l'habitat existant situé à proximité d'installations agricole concernées par des périmètres de protection sanitaires, conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural.

Le secteur NI correspond à la zone d'équipements sportifs et de loisirs.

RAPPEL

- Dans les espaces situées en site classé du Marais Poitevin, toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale du Ministre en charge de l'environnement ou du Préfet (article L 341-10 du Code de l'environnement).
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- La délivrance d'un permis de démolir concerne la démolition de tout ou partie :
 - d'un bâtiment en secteur Nh et Nhe ;
 - d'un bâtiment ou d'un élément patrimonial à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage ;
 - d'un bâtiment situé dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église classée Monument Historique ;
 - d'un bâtiment situé dans le site inscrit et le site classé du Marais Poitevin.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

1.2- Les affouillements ou exhaussement de sols, ou travaux qui de part leurs natures ou importances mettraient en jeu la préservation des zones humides répertoriées au plan de zonage.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone N :

2.1 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions, travaux et aménagements :
 - d'intérêt public et/ou liés à une mission d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
 - directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
 - liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)
- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- les constructions, ouvrages et travaux directement nécessaires au pâturage des animaux, dans la limite de 15 m² de SHOB.

En secteurs Nh et Nhe :

2.2 - La construction d'annexes est autorisée sous réserve :

- qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que la construction principale ;
- d'une bonne intégration paysagère.

Les piscines et les vérandas sont autorisées.

En secteur Nh :

2.3 - L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'ils se fassent en harmonie originelle ;
- d'une extension maximale de 40 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU. L'extension de 40 m² de SHOB ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.

2.4 - Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement de destination destiné à créer un nouveau logement, à accueillir une activité artisanale ou un hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôtes) est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité ;
- qu'il n'engendre pas d'incommodité ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;
- que l'assainissement soit réalisable.

En secteur Nhe :

2.5 - L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition :

- qu'ils se fassent en harmonie originelle ;

- d'une extension maximale de 40 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU. L'extension de 40 m² de SHOB ne comprend ni les terrasses, ni les piscines ;
- qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

2.6 - Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement de destination destiné à créer un hébergement saisonnier ou à accueillir une activité artisanale est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité ;
- qu'il n'engendre pas d'incommodité ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;
- que l'assainissement soit réalisable.

En secteur Nl :

2.7 - Les infrastructures, constructions et installations à conditions :

- qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements sportifs (vestiaires...),
- qu'elles ne génèrent pas d'impact notable sur le milieu naturel.

En tous secteurs N

2.8 - Les affouillements ou exhaussement de sols, à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole
- que leurs natures ou importances ne mettent pas en jeu la préservation des zones humides répertoriées au plan de zonage.

Article N3 : Accès et voirie

I. Accès

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

II. Voirie

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Article N4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau potable

4.1 - Si le réseau public existe à proximité, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à ce réseau d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un pré-traitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

III. Electricité et télécommunications

4.9 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.10 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
- 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

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

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

7.2 - En secteur Nh, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.3 -Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction existante.

10.2 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article N11 : Aspect extérieur

a) Dispositions générales

11.1 - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

b) Constructions existantes : aménagement, restauration et extension

11.4 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

11.5 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.6 - Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

11.7 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

11.8 - Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Bâtiments annexes

11.9 - Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

11.10 - Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale ou d'imitation tuiles pour les abris de jardins.

11.11 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

c) Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes :

- Elles sont soumises aux-mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades ;
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

11.12 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Les clôtures pourront être :

- minérales, constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) ;
- constitués d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou de claustras bois ;

- doublées ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.13 - **En bordure d'espace public**, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 1,40 mètre.

11.14 - Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine et le contexte avoisinant justifiant une hauteur de clôture supérieure, sous réserve d'unité architecturale avec les composantes avoisinantes.

Article N12 : Stationnement des véhicules

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

Article N13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée.

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ANNEXE 1
LISTE DES LOTISSEMENTS

Année de création	Acteurs	Lotissement	Nombre de lots
1992	Deborde Etienne	L'Ormeau	3
1995	Commune de Fontaines	Le Petit Portail	3
2003	Vinet André	Lotis Vinet	4
2004	Roland André	Les Ardilliers	4
2005	Roland André	Les Ardilliers	4
2007	Botton Vinet	L'Ormeau	4

Source : Mairie de Fontaines, 2007

ANNEXE 2

LISTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES DE LA COMMUNE DE FONTAINES

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service Régionale de l'Archéologie des Pays-de-la-Loire
Edition du mercredi 25 juillet 2007

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / lieu-dit-cadastral	Vestiges, Chronologie, commentaires	Coordonnées Lambert	Parcelles
85 091 0001	85 091 0001 AH	La Capelle des sept chemins / La Capelle des sept chemins	voie ? (époque indéterminée)	X = 356458 Y = 2163131	
85 091 0004	85 091 0004 AH	Le Petit Moulin / Le Petit Moulin	enclos trapézoïdal(e) (époque indéterminée)	X = 357834 Y = 2163647	1983 :ZA :74 ; ZA :75
85 091 0005	85 091 0005 AH	Sauvere le Mouillé / Sauvere le Mouillé	enclos carré (époque indéterminée)	X = 360006 Y = 2161342	1983 :B1 :89 ; B2 :312
			fossé curvilinéaire (époque indéterminée)	X = 360006 Y = 2161342	1983 :B1 :89 ; B2 :312
85 091 0007	85 091 0007 AH	/ L'Aumée	enclos carré (époque indéterminée)	X = 357157 Y = 2162610	1983 :C5 :1040
85 091 0008	85 091 0008 AH	/ Le Marais Letard	enclos curvilinéaire (époque indéterminée)	X = 359084 Y = 2161429	1983 :B :271
85 091 0009	85 091 0009 AH	Les Marcadières / Les Marcadières	réseau de fossés (époque indéterminée)	X = 358637 Y = 2161906	1983 :ZD :37 ; ZD :38 ;ZD :39
85 091 0010	85 091 0010 AH	/ Les Prisons, Pré de Boitis	fossé rectilinéaire (époque indéterminée)	X = 357349 Y = 2162235	1983 :ZD :57 ;ZD :60 ; ZD :61 ;ZD :62 ;ZD :63
85 091 0011	85 091 0011 AH	Eglise Notre-Dame / Fontaines	cimetière (Moyen-Age classique - époque moderne)	X = 357572 Y = 2162888	1983 :C4 :896
			église (Moyen-Age classique - époque moderne)	X = 357572 Y = 2162888	1983 :C4 :896
85 091 0012	85 091 0012 AH	Les Genats / Les Grelettes / Les Grenats	armes (âge de fer).	X = Y =	1983 :ZA :130 ; ZA :167 ;ZA :44 ; ZA :45 ;ZA :46