Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

PISSOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3. REGLEMENT

DOSSIER D'ARRET
Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Table des matières

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme 6
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs 6
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions 7
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage) 8
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 8
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme 9
Article 7 : Reconstruction après sinistre 9
Article 8 : Desserte et réseaux 9
TITRE II. LES ZONES URBAINES 11
LA ZONE Ua 12
CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites -Mixité fonctionnelle et sociale 12
Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 12
Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale 15
CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 16
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 16
Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19
Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 23
Ua II-4- Stationnement 25
CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux 26
LA ZONE Ub 27
CHAPITRE I de Ub Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 27
Mixité fonctionnelle et sociale 27
Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 27
Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 31
CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 32
Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 35

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 40
Ub II-4- Stationnement 42
CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux 43
TITRE III. LA ZONE A URBANISER 44
la zone 1AU 45
CHAPITRE I de 1AU Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 45
Mixité fonctionnelle et sociale 45
1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 45
1AU I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 47
CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 48
1AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 50
1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 53
1AU II-4- Stationnement 54
CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux 55
TITRE IV. LA ZONE AGRICOLE ET SECTEURS 56
la zone A, SECTEURS ET STECAL 57
CHAPITRE I de A 57
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 57
Mixité fonctionnelle et sociale 57
A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 57
A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale 61
CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 62
A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 62
A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 73
A II-4- Stationnement 74
CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux 75
TITRE V. LA ZONE NATURELLE et SECTEUR NL 76
La zone N et le secteur NL 77
CHAPITRE I de N 77
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 77

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Mixité fonctionnelle et sociale 77
N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 77
N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale 80
CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 81
N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 81
N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 83
N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 89
N II-4- Stationnement 90
CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux 91
ANNEXE 1 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES 92

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d[illegible]

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PISSOTTE.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

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

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

ZONAGE	
Ua	centre bourg
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
A	zone agricole
Ap	secteur agricole protégé, paysager
Av	secteur agricole viticole
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	stecal activité économique Le Lac
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports
N	zone naturelle
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article 3 : Destinations et sous-destinations des construc

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 23 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier
10. Autres hébergements touristiques
11. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

12. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
15. Salles d'art et de spectacles
16. Équipements sportifs
17. Lieux de culte
18. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

19. Industrie
20. Entrepôt
21. Bureau
22. Centre de congrès et d'exposition
23. Cuisine dédiée à la vente en ligne

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par [illegible] s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas de demande d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.
En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage)

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

- Au titre de l'article L.151-41, 1° et 2° et 3° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers**
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**

  Espaces boisés
  Haies
  Zones humides
  Zones hydromorphes
  Localisation des problématiques d'accumulation d'eaux pluviales
  Zones d'écoulement des eaux

- Au titre des articles L. 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU comporte une **OAP sectorielle**.

> Le secteur (1AU) soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifié aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, est soumis à des conditions d'aménagement.
>
> *pièce numéro 5 du PLU.*

Le PLU comporte des **OAP thématiques** :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

pièce numéro 5 du PLU.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : *«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Article 7 : Reconstruction après sinistre

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

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

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

Article 8 : Desserte et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

• Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la voirie est moindre.
- Les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

• Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets et de garantir la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte des déchets ou à défaut prévoir un point de collecte facilement accessible. 5
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour les secours et être dotées des points de réseaux incendie de proximité.

Desserte par les réseaux

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau
- Toute construction ou installation qui, par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

TITRE II. LES ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LA ZONE Ua

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**		**X** Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments - sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.	
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**	**X**		
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle	**X**		
	Hébergement hôtelier	**X**		
	Autres hébergements touristiques		**X** A l'exception de l'hébergement touristique de plein air	
	Cinéma	**X**		
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**X**		

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Constructions		Autorisées	Conditionnés / limités	Interdits
SERVICES PUBLICS	**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X** Uniquement les aménagements des lieux de culte existants (église)	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**		**X** Les nouvelles constructions, à condition / - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - dans la limite de 60 m² de surface de plancher L'extension et/ou la mise aux normes des bâtiments existants à l'approbation du PLU, - sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - dans la limite de 40 m² de surface de plancher	
	Entrepôt			**X**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition	**X**		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés	Interdits
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

De plus,

<u>A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :</u>
Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

a) Emprises au sols selon la destination et sus destination des constructions :

Logement	L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 80 % de la surface de la parcelle.
Industrie	Nouvelle construction : dans la limite de 60 m² d'emprise au sol L'extension des bâtiments existants à l'approbation du PLU : dans la limite de 40 m² de surface de plancher

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

une extension des constructions existantes à usage d'habitation	dans la limite de 20 m²
Un abri de jardin	d'une surface inférieure à 20 m²
Les petits édifices techniques liés aux piscines	d'une surface inférieure à 6 m²

1.2. Hauteur maximale

a/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- à 10,00 m, mesurée à l'égout des toitures ou de la rive supérieure d'acrotères de terrasses ou de garde-corps,
- à 12,00 m mesurés au faîtage.

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

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

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un b… la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre

c/ Une hauteur inférieure pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

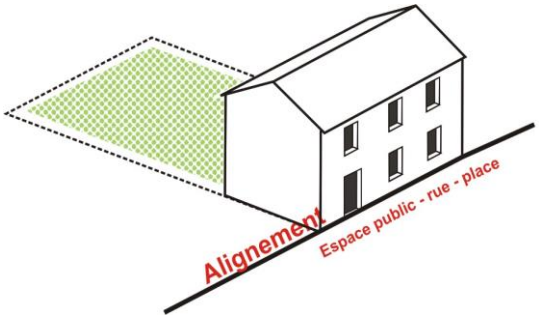
d/ Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

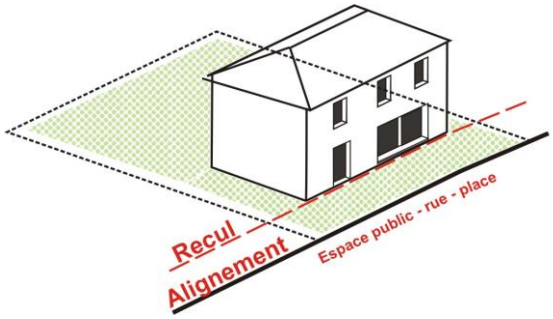
e/ Les sous-sols autorisés doivent être enterrés, le rez de chaussée n faisant pas saillie de plus de 0,3 m par rapport au terrai naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente accentuée, le sous-sol doit être enterré en totalité sur au moins un des côtés.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)





a/ Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en tout ou partie principale, à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

b/ Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, à conditions :

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- de présenter une bonne intégration dans le paysage
- et de respecter les continuités urbaines (l'harmonie des façades sur rue)

<u>dans les cas suivants :</u>

- Pour les constructions annexes,
- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie,
- Lorsque la configuration parcellaire et/ou la topographie ne permet pas de respecter la règle générale,

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- Pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public,
- Pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante.
- Pour les constructions de second rang par rapport à une construction existante,
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité
- Pour les locaux pour la collecte des déchets ménagers.

c/ Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite

Dans le cas où la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L > ou = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions implantées en retrait de limite séparative
- aux constructions annexes
- aux équipements d'intérêt collectif
- et les extensions de constructions
- Lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale,

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – 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. »*

Sont distingués :

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

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

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

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

Conservation du bâti identifié :

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

Entretien, restauration et modifications :

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

Façades

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées…) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures
  La modification des baies doit :
  - S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
  - S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades.

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

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chainages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.

- Les teintes des enduits doivent être
  - voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable,
  - ou colorées (comme sur la RD 938t)

Menuiseries

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

Vérandas

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

Couvertures

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

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),

- La pente et la forme originelle des couvertures,
- Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboitement, parfois l'ardoise),

Des dispositions différentes pour les annexes, les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.

Clôtures

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.

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

Rappel : un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

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

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

Façades en maçonnerie

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

Façades en bois

Elles sont admises :

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

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

Couvertures

Forme et pentes des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdits sauf
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol,
  - Pour une construction en deuxième rang, ou non visible depuis l'espace public
  - Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Aspect du matériau de couverture

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage urbain
- à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

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

Clôtures sur rue, sur espace public :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'un mur en pierres de pays appareillées ou mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),

La clôture n'est pas imposée pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

Clôtures sur les limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un simple grillage,
- Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
- Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.

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

C - Les ouvrages techniques apparents

a/ Les édifices techniques :

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

b/ Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Dans leur implantation et leur pose, ils doivent être discrets depuis les vues portées depuis l'espace public.
Modalités d'intégration de ces capteurs :

- Constructions existantes :

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- de s'insérer dans la composition de la couverture
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visible depuis l'espace public
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

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

- Dans les cours ou jardins, sur des parties de façades ou de murs de clôture non visibles de la l'espace public, ils peuvent en particulier servir de couverture à des bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture.

-Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

c/Les façades solaires

Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

d/ Les antennes

La pose des antennes en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite.

e/ Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

f/ Les éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques sur mat ou en toiture sont interdites.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UA II-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

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

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou re... écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

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

Ua II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Véhicules motorisés :

Destination ou sous destination	**Il est exigé au minimum**
Logement : pour le bâti non identifié au titre de l'article L.151-19 du C. de l'U.	Au-delà de la création de 250 m² de surface plancher sur la même emprise foncière ou le même immeuble, -1 place de stationnement pour 100 m² de surface plancher.
Hébergement touristique et hôtelier	-1 place de stationnement pour 2 chambres
autres destinations	-le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter

- un espace véhicule par logement de taille inférieur ou égale à 50 m²
- et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LA ZONE Ub

CHAPITRE I de Ub Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**		**X** **En Ub :** Uniquement - par extension d'activités existantes - ou par changement de destination de constructions existantes Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**En Ubb**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle		**X** **En Ub :** Uniquement - par extension d'activités existantes - ou par changement de destination de constructions existantes - dans la limite de 50 m² de surface de plancher Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas	**En Ubb**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Constructions		Autorisées	Conditionnées /	
			de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**		**X** L'extension et/ou la mise aux normes des bâtiments existants à l'approbation du PLU, - sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - dans la limite de 40 m² de surface de plancher	**En Ubb**
	Entrepôt		**X** **En Ub :** Les nouvelles constructions, à condition, - d'être nécessaires à des activités proches - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - dans la limite de 60 m² d'emprise au sol	**En Ubb**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

De plus,

A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :
Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
  Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

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

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

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.
Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.
La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

a) Emprises au sols selon la destination et sus destination des constructions :

Logement	En Ub : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle. En Ubb : *Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES*
Industrie *(en Ub seul)*	Nouvelle construction : dans la limite de 60 m² d'emprise au sol L'extension des bâtiments existants à l'approbation du PLU : dans la limite de 40 m² de surface de plancher
Entrepôt *(en Ub seul)*	Nouvelle construction : dans la limite de 60 m² d'emprise au sol

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

Une extension des constructions existantes à usage d'habitation	dans la limite de 20 m²
Un abri de jardin	d'une surface inférieure à 20 m²
Les petits édifices techniques liés aux piscines	d'une surface inférieure à 6 m²

1.2. Hauteur maximale

En Ub :

a/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 9 m au faitage (pour les toits en pente)
- 3,5 m à l'acrotère (pour les toits terrasses)

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

b/ Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans la cohérence du paysage urbain :

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre.

c/ Une hauteur inférieure pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

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

e/ Les sous-sols autorisés doivent être enterrés, le rez de chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrai naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente accentuée, le sous-sol doit être enterré en totalité sur au moins un des côtés.

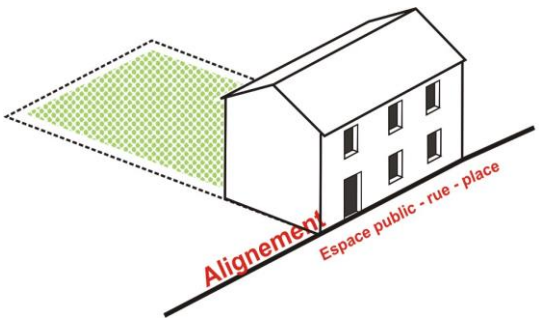
En Ubb :

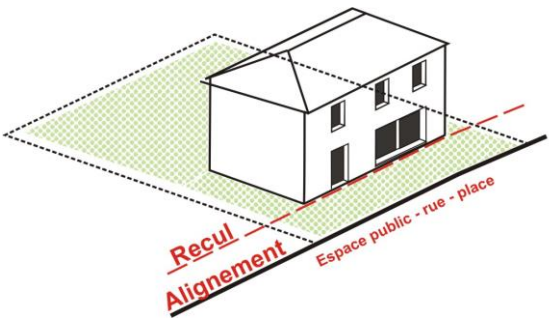
Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)





En Ub :
La façade sur l'espace public doit être implantée, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 8 mètres comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, à conditions :

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
- de présenter une bonne intégration dans le paysage,
- et de respecter les continuités urbaines (l'harmonie des façades sur rue).

dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes,
- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie,
- Lorsque la configuration parcellaire et/ou la topographie ne permet pas de respecter la règle générale,
- Pour les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics qui le nécessitent,
- Pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante,
- Pour les constructions de second rang par rapport à une construction existante,
- Pour préserver une clôture protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité,
- Pour les locaux pour la collecte des déchets ménagers.

En Ubb :

Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

En Ub :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite

Dans le cas où la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L > ou = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions implantées en retrait de limite séparative
- aux constructions annexes
- aux équipements d'intérêt collectif
- et les extensions de constructions
- Lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale,

En Ubb :

Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – 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. »*

Sont distingués :

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

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

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

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

Conservation du bâti identifié :

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

Entretien, restauration et modifications :

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

Façades

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Po[illegible] superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures
  La modification des baies doit :
  - S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
  - S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades.

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

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chainages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.

- Les teintes des enduits doivent être
  - voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable,
  - ou colorées (comme sur la RD 938t)

Menuiseries

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

Vérandas

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

Couvertures

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

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),

- La pente et la forme originelle des couvertures,
- Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboitement, parfois l'ardoise),

Des dispositions différentes pour les annexes, les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.

Clôtures

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

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur re[illegible] notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.

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

Rappel : un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

En Ub :

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

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

Façades en maçonnerie

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

Façades en bois

Elles sont admises :

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

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

L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

Couvertures

Forme et pentes des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdits sauf,
  - Pour une construction annexe ou une extension, à usage d'habitation ou d'activité
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol,
  - Pour une construction en deuxième rang, ou non visible depuis l'espace public
  - Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Aspect du matériau de couverture

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage urbain
- à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

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

En Ub :

Clôtures sur rue, sur espace public :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'un mur en pierres de pays appareillées ou mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),

La clôture n'est pas imposée pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

Clôtures sur les limites séparatives
Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un simple grillage,
- Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
- Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.

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

En Ubb :

Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

C - Les ouvrages techniques apparents

a/ Les édifices techniques :

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

b/ Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas altérer l'unité de paysage de toitures et des vues sur le centre bourg.

L'équipement en panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage.

c/Les façades solaires

Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

d/ Les antennes

La pose des antennes en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite.

e/ Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

En Ub :
Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

En Ubb :
Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UA II-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, c
composée d'essences exogènes.

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

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

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

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

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'article Ub-I-1.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :
- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Ub II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

En Ub :

Véhicules motorisés :

Pour les constructions à destination de logement / hébergement :

- 2 places par logement

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :
- un minimum de 0,5 place par logement

Constructions pour d'autres destinations :
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter
- un espace véhicule par logement de taille inférieure ou égale à 50 m²
- et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.

En Ubb :
Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

TITRE III. LA ZONE A URBANISER

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LA ZONE 1AU

CHAPITRE I de 1AU Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier	**X**		
	Autres hébergements touristique	**X**		
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Constructions		Autorisées	Conditionnées /	
	Salles d'art et de spectacles		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Équipements sportifs		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

En outre,

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

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

1AU I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local d'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle.

1.2. Hauteur maximale

a/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- à 10,00 m, mesurée à l'égout des toitures ou de la rive supérieure d'acrotères de terrasses ou de garde-corps,
- à 12,00 m mesurés au faîtage.

La hauteur maximale des construction à destination d'hébergement touristique est limitée à 6 m.

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

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre

c/ Une hauteur inférieure pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

1.3. Implantations

Rappel - Les implantations doivent prendre en compte les principes inscrits dans les OAP.

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Les constructions seront édifiées en limite ou en retrait.
Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite ou en retrait.

Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – 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. »*

Sont distingués :

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

Conservation du bâti identifié :

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

Entretien, restauration et modifications :

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

Façades

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées…) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures

  La modification des baies doit :

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

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

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chainages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- Les teintes des enduits doivent être
  - voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable,
  - ou colorées (comme sur la RD 938t)

Menuiseries

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

Vérandas

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

Couvertures

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

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),

- La pente et la forme originelle des couvertures,
- Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboitement, parfois l'ardoise),

Des dispositions différentes pour les annexes, les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.

Clôtures

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

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Le mur de clos doit être maintenu.
La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées.

Rappel : un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

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

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

Façades en maçonnerie

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit
- Les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bois

Elles sont admises :

- Pour les constructions d'hébergement touristique (maisons bois, lodges)
- Pour une construction annexe ou une extension,
- Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts.

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

L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

Couvertures

Forme et pentes des couvertures

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

Aspect du matériau de couverture

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

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage urbain
- à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

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

Clôtures sur les limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un simple grillage

C – Les ouvrages techniques apparents

a/ Les édifices techniques :

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

b/ Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas altérer l'unité de paysage de toitures et des vues sur le centre bourg.

L'équipement en panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

1AU II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Véhicules motorisés :
Pour les constructions à destination de logement / hébergement :

- 2 places par logement

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :
- un minimum de 0,5 place par logement

Constructions pour d'autres destinations :
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter
- un espace véhicule par logement de taille inférieur ou égale à 50 m²
- et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

TITRE IV. LA ZONE AGRICOLE ET SECTEURS

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE I de A

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**	**X en A**	**X** **En A :** - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation -annexes au logement : voir règles propres aux annexes de logements	**X en Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Exploitation forestière	**X en A**		**X en Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
HABITATION	**Logement**		**X** **En A :** uniquement l'extension de l'existant et les annexes (art A-2-1 du règlement) : L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 50 m². Annexes aux habitations : Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m². Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m². (elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation).	**X en Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Hébergement			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Constructions		Autorisées	Conditionnées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**		**X** **En STECAL Ae1, Ae2, Ae4 :** . uniquement les constructions destinée à la production et à la vente liées et nécessaire à une activité industrielle (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) : show-room et vente des produits industriels…	**X** **En A, Ap, Av,Ae3, Ae5, AL**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X** **En A**		**X** **En Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs	**X** **En AL**		**X** **En A, Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**	**X** **En Ae1**		**X** **En A, Ap, Av, Ae2 à Ae5, AL**
	Entrepôt	**X** **En Ae1 et Ae3**	**X** **En STECAL Ae2 :** . uniquement les constructions liées et nécessaire à l'activité principale (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés)	**X** **En A, Ap, Av, Ae4,Ae5, AL**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X** **En Ae5**	**X** **En A, AL :** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone, sous réserve d'intégration dans l'environnement -Et/ou en lien avec les équipements d'intérêt collectif proches, ou activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement	**X** **En Ap, Av, Ae1 à Ae4**
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** **En A et Ap** sous condition de l'application de l'article L.151-11,1° du C. de l'U.	**En A, Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Dépôts et stockages de matériaux		**X** **En A** : dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le	**X** **En Ap, Av, Ae1, Ae2, Ae3, Ae5**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditions	
		terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **En STECAL Ae4 :** sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)		**X** **En A**	**X** **en Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production		**X** **En A** : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	**X** **en Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	**X** **en A**		**X** **en Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique	**X** **En Ae5**	**X** **En zone A :** sur des friches définies à l'article L.111-26, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU)	**X** **En Ap , Av, Ae1 à Ae4**

De plus,

DANS LA ZONE INONDABLE :
Les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe du PLU).

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

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

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou [illegible] pluviales peuvent y être autorisés.

Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (en lien avec l'article A-II-3-5).
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone A et secteurs Ap, Av :

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Habitation de l'exploitant (en zone A uniquement)
Sans objet

Bâtiments d'activités agricole et/ou sylvicole
Sans objet.

2/ Extensions habitations non agricoles : (en zone A)

L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum dans la limite de 50 m².

3 / Annexes aux habitations :

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m² *et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.*

En STECAL :

Ae1	L'emprise au sol est limitée à 15 % de l'unité foncière
Ae2	L'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière
Ae3	L'emprise au sol est limitée à 45 % de l'unité foncière
Ae4	L'emprise au sol est limitée à 35 % par unité foncière (de chaque côté de la rue)
Ae5	L'emprise au sol est limitée à 75 %de l'unité foncière
AL	L'emprise au sol est limitée à 250 m²

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

1.2. Hauteur maximale

En zone A

1/ Habitation de l'exploitant : (destination agricole)

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 mètres à l'égout de toit
- 4,50 mètres au sommet de l'acrotère pour les toits terrasses

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'harmonisation avec les constructions voisines.
Une hauteur inférieure à 9 m pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

2 / Bâtiments d'activités agricoles et/ou sylvicoles

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et installations agricoles (y compris tours anti-gel).

3/ Annexes aux habitations :

La hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

4/ Extensions et aménagements de constructions existantes :

Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

En secteurs Ap, Av :

Il n'est pas fixé de règle pour les installations agricoles (y compris tours anti-gel).

En STECAL :

Ae1	La hauteur est limitée à 7m.
Ae2	La hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant.
Ae3	La hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant.
Ae4	La hauteur est limitée à 7m.
Ae5	La hauteur est limitée à 3,50 m
AL	La hauteur est limitée à 5 m, sauf structures techniques spécifiques.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)

En zone A et secteurs Ap, Av :
Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées, lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

Les annexes aux habitations doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, ou à l'alignement.

Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

En STECAL :

Ae1	Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum de l'axe de la RD938ter
Ae2	Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe de la RD938ter. Les extensions et nouvelles constructions seront privilégiées à l'arrière des constructions existantes, pour préserver l'entrée du bourg
Ae3	Les constructions doivent être implantées à 50 m minimum de l'axe de la RD938ter
Ae4	Les constructions doivent être implantées : - en continuité des constructions existantes - ou à 3 mètres minimum de l'alignement
Ae5	Les installations et constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies
AL	Les installations et constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

En zone A et secteurs Ap, Av :

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :
Sans objet

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes
Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

En STECAL :

Ae1	Les constructions doivent être implantées : - en continuité des constructions existantes - ou à 5 mètres minimum de l'alignement
Ae2	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait.
Ae3	Les constructions doivent être implantées : - en limites ou en retrait des limites de zone A - à 5 mètres minimum des limites avec habitations riveraines
Ae4	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait.
Ae5	Les installations et constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives
AL	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait de 2 m minimum.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

En zone A :

Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 à 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

En STECAL :

Ae1	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae2	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae3	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae4	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae5	Sans objet
AL	Sans objet

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – 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. »*

Sont distingués :

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

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

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

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

Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (maisons de maitres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les façades	L'ordonnancement des baies par rapport au plan horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, écuries, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitutions peuvent être admis

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.
Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux édifices monumentaux autres que des maisons.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent au paysage rural, au même titre que les bâtiments.

Les clôtures identifiées au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), y compris leurs éléments de détail doivent être préservés

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.
Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des hameaux et des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.

Toutefois,
- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles,
- La démolition peut être envisagée sur la partie destinée à une construction neuve dont l'une des façades s'inscrit sur l'emprise de la clôture,
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

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

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel.

B1 – constructions à usage d'habitation

Volumétrie

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

Façades en maçonnerie,

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

Façades en bardages,

- Les façades à bardage par lames doivent être réalisées à lames verticales jointives,
- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit,
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
  Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

Couvertures

Forme et pente des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à du bâti existant et pour les annexes.
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdites sauf :
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol.

Aspect du matériau de couverture

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant,
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite fa
permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Clôtures sur les espaces publics et en limites séparatives

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
  - Soit d'un simple grillage
  - Soit d'un empilement de pierres sèches.
  - Soit d'une clôture ajourée ou d'un mur bahut, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée).

En limites de zones cultivées ou boisées elles doivent être constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

B2 - Constructions à usage agricole :

Implantation :

- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

Matériaux :

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.),
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Façades :

Elles doivent être constituées soit :

- De murs enduits (la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite. Les enduits doivent être de ton clair.
- De parois recouvertes ou constituées de bardages de teinte divers gris, gris-vert ou brun.

- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
- Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

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

Couvertures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins et le site environnant, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur aspect et à leur mode d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons divers gris ou gris-vert-brun, ou sombres mates pour les autres matériaux, le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires, le bardeau d'asphalte.

B3 - Constructions à usage d'activité des STECAL Ae1, Ae2, Ae3, Ae4 :

Volumes

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

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

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

Façades

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

Les façades des constructions doivent être :

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

Les revêtements doivent être enduits ou de bardages de tons divers gris.

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

Couvertures

Les couvertures sont traitées de ton neutre (divers gris ou gris vert brun).

Clôtures sur les voies

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un simple grillage métallique doublé d'une haie
- Soit d'un mur en maçonnerie.

Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
- Ou doit être en cohérence avec l'aspect des clôtures sur la voie, le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

En limites de zones cultivées ou boisées elles doivent être [illegible] champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

B4 - Constructions à usage d'activité du STECAL Ae5:

Les aménagements et installations autorisées doivent être réalisés de manière à préserver l'environnement naturel boisé proche.

Les matériaux ne doivent pas avoir d'effet de brillance en bordure de voie.

B5 - Constructions à usage d'activité du STECAL AL:

Volumes
Les volumes des constructions doivent être simples.

Façades
Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

Les façades des constructions doivent être constituées de :

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

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

C - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

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

b) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Pour les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façades et toitures du patrimoine identifié au plan.

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales, de façon à être le moins perceptible depuis les espaces et voies publiques.
- être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.
- avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

c) Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins 3 essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) est autorisé. Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du PPRi et aux dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

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

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

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'article A-I-1.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

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

A II-4- Stationnement

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

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

TITRE V. LA ZONE NATURELLE et SECTEUR NL

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LA ZONE N ET LE SECTEUR NL

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière		**X** - sous condition d'intégration au site	**X**
HABITATION	**Logement**		**X** uniquement l'extension de l'existant et les annexes (art A-2-1 du règlement) : *L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 30 m².* *Annexes aux habitations :* *Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².* *Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m².* *(elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation).*	
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristique			**X**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Constructions		Autorisées	Conditionn	
Destination	**Sous-destination**			
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles		**X** **En NL** Sous conditions : - de bonne insertion paysagère - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**X** **En N**
	Équipements sportifs		**X** **En NL** Sous conditions : - de bonne insertion paysagère - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**X** **En N**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** **En NL** Sous conditions : - de bonne insertion paysagère - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**X** **En N**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMARE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries	

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)	Interdits
		– ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		**X** - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU - sous condition d'intégration au site	
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public		**X** En lien avec les équipements d'intérêt collectif, activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les installations liées aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)			**X**
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique			**X**

De plus,

DANS LA ZONE INONDABLE :
Les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe du PLU).

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

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

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide,

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la [illegible]

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.
Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.
La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1/ Bâtiments sylvicoles

Sans objet.

2/ Extensions habitations

L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum, dans la limite de 50 m².

3 / Annexes aux habitations

Elle doit être considérée comme un local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée, mais sans communication directe. Elle peut être accolée ou distante du bâtiment principal, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m² *et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.*

4/ Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif en secteur NL

L'emprise au sol maximale est limitée à 30 % de l'unité foncière

1.2. Hauteur maximale

1/ Constructions sylvicoles

Sans objet.

2/ Annexes aux habitations

La hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

3/ Extensions et aménagements de constructions existantes

Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

4/ Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif en secteur NL

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)

1/ Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies

2/ Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation

Les constructions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes.

3/ Annexes aux habitations

Les annexes aux habitations doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, ou à l'alignement.

4/ Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

5/ Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif en secteur NL

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Sans objet

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 à 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – 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. »*

Sont distingués :

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

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

Sont concernés :

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

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

Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les anciennes maisons (maisons de maitres, maisons bourgeoises, ...)

Les façades	L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, écuries, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitutions peuvent être admis

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.
Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux édifices monumentaux autres que des maisons.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent au paysage rural, au même titre que les bâtiments.

Les clôtures identifiées au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), y compris leurs éléments de détail doivent être préservés

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.
Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des hameaux et des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.

Toutefois,

- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles,
- La démolition peut être envisagée sur la partie destinée à une construction neuve dont l'une des façades s'inscrit sur l'emprise de la clôture,
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

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

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel.

B1 – constructions à usage d'habitation

Volumétrie

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

Façades en maçonnerie,

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

Façades en bardages,

- Les façades à bardage par lames doivent être réalisées à lames verticales jointives,
- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit,
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
  Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

Couvertures

Forme et pente des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à du bâti existant et pour les annexes.
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdites sauf :
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol.

Aspect du matériau de couverture

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant,
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

Clôtures sur les espaces publics et en limites séparatives

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
  - Soit d'un simple grillage
  - Soit d'un empilement de pierres sèches.
  - Soit d'une clôture ajourée ou d'un mur bahut, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée).

En limites de zones cultivées ou boisées elles doivent être constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

B2 - Constructions à usage agricole :

Volumétrie

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

Implantation :

- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

Matériaux :

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.),
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Façades :

Elles doivent être constituées soit :

- De murs enduits (la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite. Les enduits doivent être de ton clair.
- De parois recouvertes ou constituées de bardages de teinte divers gris, gris-vert ou brun.

- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
- Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Couvertures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins et le site environnant, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons divers gris ou gris-vert-brun, ou sombres mates pour les autres matériaux, le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires, le bardeau d'asphalte.

B3 - Constructions d'intérêt collectif en secteur NL

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

Deux partis de composition sont possibles :

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

Volumes

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

Façades

Sont interdits :

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

Couvertures

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

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

Architecture contemporaine :

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

e) Les édifices techniques :

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

f) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Pour les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façades et toitures du patrimoine identifié au plan.

Pour les constructions neuves, ils doivent,

- faire partie intégrante du projet.
- ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales et d'être implantés de façon à être le moins perceptible depuis les espaces et voies publiques.
- être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.
- avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

g) Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins 3 essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) est autorisé.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du PPRi et aux dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

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

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

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'article N-I-1.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :
- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

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

N II-4- Stationnement

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

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

ANNEXE 1 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

COMMUNE DE PISSOTTE

LOTISSEMENT
« LES BRETONNES»

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHERS

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « LES BRETONNES», situé sur la Commune de PISSOTTE.

Le présent lotissement n'admet que des constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Le périmètre est contenu sur la parcelle cadastrée ZR18, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

La superficie totale du lotissement est de 24 813 m², après bornage périmétrique à réaliser par un expert-géomètre. Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pissotte (zone 1AUh) approuvé le 20 mars 2014.

Tout terrain non construit au terme de 2 ans après acquisition sera revendu à la commune avec une pénalité de 20 %. Il sera interdit de revendre le terrain avec une plus-value dans un délai de 2 ans.

Article 1 **- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions non admises à l'article 2.

Article 2 **- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Sont admises sans conditions des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités compatibles avec l'habitat.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Les éléments de petit patrimoine identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L 1231-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement

2.3 Il est imposé un logement par lot. Le regroupement de plusieurs lots pour un logement n'est pas autorisé.

Article 3 **- ACCES**

Les accès aux lots (position et dimension) sont définis sur le règlement graphique PA 10.2.

Article 4 **- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1. Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot.

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge des acquéreurs.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'eaux usées pour chaque lot. Des coffrets de branchements seront installés sur le domaine public en limite de voie.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'eaux pluviales pour chaque lot. Des coffrets de branchements seront installés sur le domaine public en limite de voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau collecteur.

4.3. Electricité, télécommunications, fibre optique

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Si un acquéreur souhaite modifier la position de tous coffrets ou citerneaux, cette modification sera à sa charge, sous réserve de la faisabilité technique de cette modification. De même, le cas échéant, l'acquéreur acceptera sans réserve, le positionnement de coffrets de dérivation sur son emprise privée.

4.4. Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité,

- qu'après accord des Maître d'Ouvrage et Concessionnaires des réseaux,

- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Article 5 **- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article 6 **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales respecteront les zones constructibles indiquées au règlement graphique PA10.2.Les constructions peuvent être implantées soit en limite des cheminements piétons soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égoût de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article 7 **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'appui des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Article 8 **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 9 **- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 10 **- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIOTIONS**

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article 11 **- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« 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 ou 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 »

11.2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile ou en bac acier.

Les panneaux photovoltaïques ou chauffe-eau solaire seront autorisés.

11.3. Clôtures

Pour toute clôture réalisée après le dépôt du permis de construire de la construction principale, l'établissement d'une déclaration préalable est imposée.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

Sur les limites donnant sur les voies circulées (façade ou/et en limites latérales sur le domaine public circulé), les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1.50 m, mesurée depuis le niveau de l'espace public, et seront composées, soit d'un mur d'une hauteur de 1.00 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par une haie doublée ou non d'un grillage soit par un grillage occultant (lattes).

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Sur les limites donnant sur les espaces verts ou les liaisons douces, et en limites séparatives, les clôtures seront de 1.80m de hauteur maximum avec soit un mur de hauteur de 1.00 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par un grillage doublé d'une haie ou d'un grillage occultant (lattes).

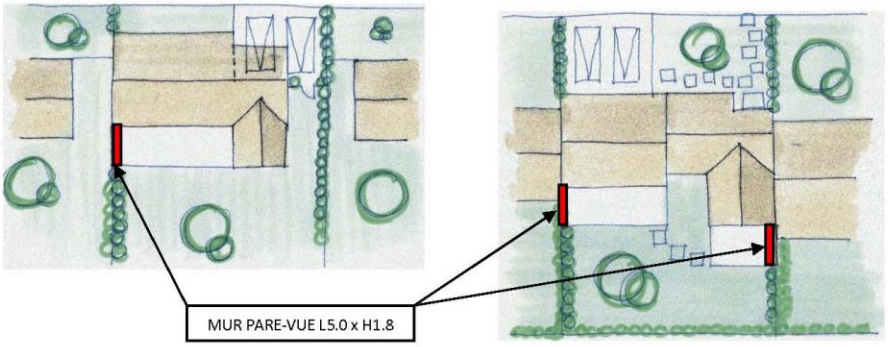
Mur pare-vue

Un mur en parpaing enduit 2 faces (teinte dito construction principale) de 5,0 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions :

Etre réalisé dans la continuité de la construction principale,

Etre implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

Article 12 **- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé 2 places extérieures au minimum dont la position et les dimensions sont données sur le PA10.2.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Stratégie végétale.

La composition végétale des espaces privés participe de l'image d'ensemble du quartier.
Les végétaux préconisés sont choisis en rapport avec le caractère bocager du paysage local et maintiennent la biodiversité.
Ainsi la palette végétale s'inspire des haies bocagères auxquelles s'ajoutent quelques variantes plus «horticoles».

Accompagnement végétal des clôtures.

Les clôtures de type grillage seront obligatoirement accompagnées de haies végétales.
Les haies peuvent exister doublées ou non de grillage.
Ces haies seront composées d'arbustes en mélange, à port naturel.Quelques petits arbres en tige ou en cépée pourront être intégrés à la haie (les troncs de ces arbres devront rester à plus de 2.00m de la limite.)

Les haies devront comprendre au moins 60% de végétaux persistants.

Sont proscrits :

- Les thuyas, chamaecyparis, cyprès de leyland et lauriers palme.
- Les haies composées d'une seule essence.
- Les végétaux fortement allergisants.



Oui



Non

Arbres tiges et cépées

Des arbres en tige ou en cépée pourront être plantés dans les jardins privés (ombrage, intimité, volumes).
Ils devront être plantés à 2.00m minimum des limites publiques ou privées.
Ils seront préférentiellement disposés en isolé ou en bosquets.Les alignements sont à éviter.

Forces des végétaux

Les végétaux devront avoir une taille suffisante à la plantation pour avoir un bel effet dès les premières années.
Ainsi les végétaux auront les tailles minimales suivantes :

- Arbres tiges : force 12/14 (circonférence du tronc à 1m du sol)
- Cépées : 200/250 (hauteur en cm)
- Arbustes : touffes 40/60 (hauteur en cm)

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE


Nerprun


viorne tin


Viorne de burkwood


Eleagnus


laurier du Portugal


Fusain du japon


Bourdaine


Spirée


Lilas commun


Noisetier


Seringat


Viorne obier

Palette végétale

Arbustes pour haie
Feuillage persistant

Rhamnus alaternus (nerprun)

Viburnum tinus (viorne tin)

Viburnum burkwoodii (viorne de burkwood)

Laurus nobilis (laurier sauce)

Elleagnus ebbengei (eleagnus)

Prunus lusitanica (laurier du portugal)

Euonymus japonicus (fusain du Japon)

Arbustes pour haies
Feuillage caduc

Rhamnus frangula (bourdaine)

Spirea vanhouttei (spirée)

Syringa vulgaris (lilas)

Corylus avellana (noisetier)

Philadelphus (seringat)

Viburnum bodnatense (viorne)

Viburnum opulus (viorne obier)

Forsythia X intermadia (Forsythia)

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article 14 **– Servitudes Diverses**

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Article 15 **– Taxes et participations**

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

Article 16 **– Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Article 17 **– Obligation du Permis de Construire**

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de Pissotte pour la construction principale et les éventuelles annexes.

Article 18 **– Modification du lotissement / logements sociaux**

Le lotissement des Bretonnes n'intègre pas d'opération de logements sociaux. Par le présent règlement, le colotis du lotissement des Bretonnes ne pourront s'opposer à la modification du Permis d'Aménager pour l'intégration d'une ou plusieurs opérations de logements sociaux afin de répondre un besoin local en la matière.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Annexe 1 **– SURFACES DE PLANCHER**

Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition des surfaces de planchers suivant :

N° Lot	Destination du lot	Nb log	Surface cessible m²	Surface de plancher m²	%
1	LOT LIBRE	1	746	240	
2	LOT LIBRE	1	681	240	
3	LOT LIBRE	1	575	240	
4	LOT LIBRE	1	513	240	
5	LOT LIBRE	1	525	240	
6	LOT LIBRE	1	525	240	
7	LOT LIBRE	1	581	240	
8	LOT LIBRE	1	498	240	
9	LOT LIBRE	1	525	240	
10	LOT LIBRE	1	525	240	
11	LOT LIBRE	1	513	240	
12	LOT LIBRE	1	505	240	
13	LOT LIBRE	1	561	240	
14	LOT LIBRE	1	535	240	
15	LOT LIBRE	1	513	240	
16	LOT LIBRE	1	564	240	
17	LOT LIBRE	1	451	240	
18	LOT LIBRE	1	469	240	
19	LOT LIBRE	1	400	240	
20	LOT LIBRE	1	404	240	
21	LOT LIBRE	1	473	240	
22	LOT LIBRE	1	455	240	
23	LOT LIBRE	1	608	240	
24	LOT LIBRE	1	577	240	
25	LOT LIBRE	1	556	240	
26	LOT LIBRE	1	577	240	
27	LOT LIBRE	1	536	240	
28	LOT LIBRE	1	564	240	
29	LOT LIBRE	1	552	240	
30	LOT LIBRE	1	708	240	
31	LOT LIBRE	1	475	240	
32	LOT LIBRE	1	549	240	
33	LOT LIBRE	1	571	240	
		Nb log	Surface cessible m²	Surface plancher m²	%
	TOTAL	33	17809	7920	71.77

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement, soit 7 920 m².