



# COMMUNE DE LA FERRIERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

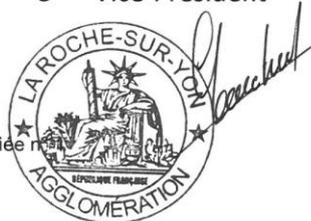
### REGLEMENT



Crédit photo : CAUE

Vu pour être annexé à la délibération du bureau  
communautaire du 15 juin 2023

Thierry GANACHAUD  
5<sup>ème</sup> Vice-Président



PRÉFECTURE DE LA VENDÉE

20 JUIN 2023

COURRIER ARRIVÉ



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 15 JUIN 2023**  
**modifications apportées au règlement écrit.**

<p align="center"><b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES</b></p>	<p><b>Equipements et réseaux</b>  <u>1 – Desserte des terrains par les voies publiques et privées</u></p> <p>Cette modification a pour objectif de remplacer la réglementation numérique minimum de 3 mètres de large pour les accès et voies d'accès publiques ou privées des terrains, par une règle non numérique, où l'appréciation de la règle sera étudiée au cas par cas.</p>
<p><b>ZONES URBAINES (U) Zones UA et UB</b></p> <p align="center"><b>ET</b></p> <p><b>ZONES A URBANISER (AU) Zone 1AUB</b></p>	<p><b>II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>  <u>1 – Volumétrie et implantation des constructions</u>  <b><u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :</u></b></p> <p>Cette modification a pour objectif de ne plus imposer de règle d'implantation par rapport aux voies publiques et privées pour la construction d'annexes et de piscines en zones d'habitation, à savoir les zones UA et UB et les zones 1AUB.</p>

## SOMMAIRE

AVERTISSEMENT .....	5
DISPOSITIONS GENERALES .....	6
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES .....	13
<i>CARACTERISTIQUES PAYSAGERES</i> .....	13
<i>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</i> .....	15
ZONE URBAINE (U).....	18
<i>ZONES UA ET UB</i> .....	20
<i>ZONE UE</i> .....	28
<i>ZONE UL</i> .....	35
<i>ZONE UT</i> .....	40
ZONES A URBANISER (AU) .....	45
<i>ZONE 1AUB</i> .....	47
<i>ZONE 1AUE</i> .....	54
<i>ZONE 2AUB</i> .....	61
ZONE AGRICOLE (A) .....	63
ZONE NATURELLE (N) .....	71
Emplacements réservés .....	77
Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme .....	80
ANNEXES.....	86
<i>ANNEXE 1 : LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN</i> .....	87
<i>ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES</i> .....	88
<i>ANNEXE 3 : EXEMPLES DE CLOTURES PERMEABLES</i> .....	91
<i>ANNEXE 4 : HIERARCHISATION DU RESEAU ROUTIER</i> .....	92
LEXIQUE .....	93

## **AVERTISSEMENT**

Les articles cités dans ce règlement sont ceux en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu des évolutions législatives permanentes, les références de ces articles peuvent être amenées à évoluer également, sans pour autant faire l'objet d'une modification du PLU.

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Ferrière.

### **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **1- Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

##### Article R.111-2 : salubrité et sécurité civile

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

##### Article R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

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

##### Article R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

##### Article R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

*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 L.111-11 : notion de viabilisation d'un terrain

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

## **2- Dispositions concernant le stationnement :**

### **2-1 Pour les logements locatifs (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme)**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **2-2 Pour les EHPAD et les résidences universitaires (articles L.151-34 et R.151-46 du Code de l'Urbanisme)**

Pour l'application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

## **3- Dispositif d'isolation par l'extérieur :**

L'article 685-2 du Code Civil, introduit suite à un amendement de l'Assemblée Nationale en date du 23 mai 2018, précise les conditions d'isolation extérieure d'un mur, mitoyen ou non, et autorise le droit de surplomb.

*« Le propriétaire d'un mur, mitoyen ou non, qui procède à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur, en vertu d'une autorisation administrative de construire régulière, bénéficie d'un droit de surplomb de la propriété voisine.*

*L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être établi qu'à 50 centimètres au moins au-dessus du pied du mur ou du sol, et sur une épaisseur de 30 centimètres au plus.*

*Le propriétaire du fonds servant conserve le droit de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens, tout bâtiment chauffé relevant de la réglementation thermique en vigueur, le démontage de l'ouvrage d'isolation rendu nécessaire étant aux frais du propriétaire du fonds dominant. (.../...) »*

#### **4- Servitudes d'Utilité Publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes. Il s'agit de :

- Protection des eaux potables et minérales
- Canalisations de transports et de distribution de gaz
- Canalisations électriques
- Protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles
- Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques
- Circulation aérienne – dégagement
- Relations aériennes - Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- Relations aériennes - Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

#### **5- Plan d'exposition au bruit au voisinage des aérodromes (articles L.112-3 et L.112-4 du Code de l'Urbanisme)**

Le Plan d'Exposition au Bruit concernant l'aérodrome des Ajoncs a été approuvé par arrêté préfectoral le 1<sup>er</sup> décembre 2005. Il figure dans le document des annexes.

#### **6- Vestiges archéologiques**

Les périmètres archéologiques relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique sont délimités sur le plan de zonage et/ou sur le site de la DRAC, et figurent dans le document des annexes.

#### **7- Droit de préemption urbain**

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) conformément à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme est institué sur l'ensemble des zones urbaines (U et AU) du territoire communal.

#### **8- Règles de réciprocité en zone agricole**

Se superposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime qui stipulent : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **1- Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe du présent règlement et sur le plan de zonage, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### **2- Bâtiments pouvant changer de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

## **ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

### **1- Autorisations d'urbanisme**

Outre les constructions, sont également soumises à déclaration ou autorisation :

- Les clôtures, conformément à l'article R.421-12 du Code de Urbanisme et de la délibération n° 11-066 du Conseil Municipal du 20 avril 2011.
- Les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme
- Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément que le PLU a identifié, en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre écologique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-15 du Code de Urbanisme

### **2- Dérogations**

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciés au regard de chaque terrain issu de la division.

### **3- Sursis à statuer**

Il peut être sursis à statuer dans les cas précisés à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

### **4- Adaptations mineures et dérogations**

L'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme stipule que "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

Conformément à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, des dérogations au règlement du PLU peuvent être accordées à un permis de construire, par décision motivée de l'autorité compétente pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux

constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- Les **zones urbaines** « zones U », secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comportent 5 zones :

- UA : centre bourg ancien et dense
- UB : zone urbaine mixte
- UE : zone économique (Artipôle, Le Bois Imbert, Les Ajoncs, lotissement artisanal RD 160)
- UL : zone dédiée aux sports, loisirs et à la formation
- UT : zone dédiée aux activités aéronautiques

- Les **zones à urbaniser** « zones AU » : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comportent 3 types de zones :

- 1AUB : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat correspondant à la ZAC du Plessis et à un secteur situé au Sud-Ouest du centre-bourg
- 1AUE : zone d'urbanisation future à vocation économique (extension du Bois Imbert, et rue de la Croix Rouge)
- 2AUB : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat correspondant à la ZAC du Plessis

- Les **zones agricoles** « zones A », secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte 2 sous-zonages :

- Ai : correspondant à la zone agricole inconstructible.
- Ac : correspondant à des secteurs isolés à vocation économique et de loisirs (STECAL)

- Les **zones naturelles et forestières** « zones N », secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de

préservé ou restauré les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comporte 1 sous-zonage :

- Nc : carrière de la « Gilbretière »

Le plan de zonage comporte également :

- les éléments identifiés en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt paysager ou d'ordre écologique
- les espaces boisés classés (en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, au logement aidé et aux espaces verts (articles L.151-41 et R.151-42 du Code de l'Urbanisme)
- une zone non aedificandi
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme).
- les zones humides
- les zones inondables
- les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- une zone de protection de la station d'épuration
- les sites archéologiques
- les servitudes I3 (passage de canalisations de gaz) et SUP1 (servitude d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation)

## **ARTICLE 5 – COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES**

Le règlement du PLU comporte les thématiques suivantes :

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- 1- Destinations et sous destinations autorisées
- 2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### **II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- 1- Volumétrie et implantation des constructions
- 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 4- Stationnement

Des dispositions réglementaires communes aux zones figurent au chapitre suivant.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES

## CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

### 1- Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces éléments paysagers (alignements d'arbres, haies, boisements, cheminements) doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Leur abattage partiel est néanmoins possible mais sera subordonné à des plantations nouvelles (ratio d'une haie ou d'un arbre replanté pour 1 haie ou un arbre supprimé) respectant le caractère des lieux. Les sujets plantés devront être des essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être recomposée de plusieurs essences.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier des arbres protégés. Des dérogations pourront être accordées pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, en fonction de la configuration de l'exploitation agricole.

### 2- Espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier des arbres protégés. Des dérogations pourront être accordées pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, en fonction de la configuration de l'exploitation agricole.

### 3- Les zones humides

Les zones humides inventoriées sont cartographiées sous une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides annexé au rapport de présentation du PLU.

Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions

- Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles

Conformément au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, il conviendra de limiter au maximum l'assèchement des zones humides.

Globalement, sont admis les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide **supérieure à 0,1 ha** est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Quant aux zones humides **inférieures ou égales à 0,1 ha**, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après **et** sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :

- La réalisation de cheminements doux
- Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Le remblaiement

#### **4- Interdiction des constructions et installations le long des autoroutes, route express et des déviations en dehors des espaces urbanisés des communes (Loi Barnier)**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

##### **Cette interdiction ne s'applique pas :**

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès et voies privées doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

La largeur des accès et des voies d'accès sur les voies publiques et privées doit être proportionnée aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes/projetées et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules privés, de ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou encore des poids-lourds en zone d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, ainsi que ceux des voies adjacentes.

### **2- Desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement d'eaux usées réglementaire conforme à la législation en vigueur, ainsi que de téléphone et de gaz éventuellement.

#### **Eau potable**

- En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation.
- En cas d'alimentation alternée, adduction publique/puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.

#### **Assainissement - eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.
- Les équipements d'assainissement et les caractéristiques des effluents collectés doivent se conformer au règlement du service d'assainissement des eaux usées de La Roche-sur-Yon Agglomération.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable. La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante. Le choix et l'implantation des ouvrages feront, dans ce cas, l'objet d'une étude de filière à la parcelle (conformément à la réglementation en vigueur).

- Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

### **Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- La mise en œuvre d'ouvrage de prétraitement de type phytoépuration (noue plantée) des eaux de ruissellement de parking et/ou de zones de stockage ou manutention non couvertes est à privilégier.  
L'utilisation de matériaux limitant l'imperméabilisation des surfaces est à favoriser dans les projets.
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe.
- Le débit rejeté dans le réseau sera limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.
- Afin de permettre la desserte par les réseaux de communication numérique, l'installation de fourreaux devra être prévue dans les opérations d'aménagement.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les constructions ou installations nouvelles doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

### **Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- La défense contre l'incendie devra pouvoir être assurée pour toute construction nouvelle.
- Dans le cas où celle-ci ne pourrait pas être assurée, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée.

### **Collecte des déchets**

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.
- Dans le centre bourg, le stockage des conteneurs devra être prévu dans des espaces dédiés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessibles par les véhicules chargés de les enlever.



## **ZONE URBAINE (U)**

## Caractère de la zone :

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend cinq zones :

- **la zone UA** correspondant au secteur ancien du bourg, zone mixte accueillant habitat, commerces, activités, services.
- **la zone UB** correspondant aux extensions du centre bourg, zone mixte à dominante d'habitat. Elle peut également accueillir des équipements collectifs et des activités compatibles avec le caractère de la zone.
- **la zone UE** correspondant aux secteurs dévolus essentiellement aux activités artisanales, industrielles, de services, etc (parc d'activités Artipôle, route de Dompierre ; zone d'activités du Bois-Imbert et des Ajoncs, et lotissement artisanal sur la RD160).
- **la zone UL** correspondant au secteur du Plessis Bergeret accueillant des établissements de formation et des équipements sportifs et de loisirs.
- **la zone UT** correspondant au secteur aéronautique des Ajoncs, comportant le bout de la piste de l'aérodrome ainsi que l'activité de vol à voile.

# **ZONES MIXTES**

## **UA ET UB**

Les zones UA et UB correspondent à la trame urbaine ancienne et contemporaine du bourg de La Ferrière.

Il s'agit de zones mixtes, à vocation principale d'habitat, de services et d'équipements collectifs, où sont également tolérées les activités compatibles avec l'habitat.

**La zone UA** correspond au secteur ancien du bourg, et à l'entrée de ville Est située sur la route des Essarts.

**La zone UB** correspond aux extensions du centre bourg.

**Principaux objectifs des zones urbaines mixtes :**

- Densifier le centre bourg par des hauteurs de constructions plus importantes en zone UA, et marquer l'entrée de ville en direction des Essarts
- Favoriser le renouvellement urbain et le comblement de dents creuses dans le bourg
- Diversifier l'offre de logements et offrir un logement adapté pour tous
- Renforcer la mixité fonctionnelle du bourg en proposant des commerces, services et équipements de proximité aux habitants

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes et meublés de tourisme.
- Les hébergements

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- Les entrepôts
- Les bureaux

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, d'enseignement, de santé, salle de spectacle, locaux administratifs, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

## **2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **Interdictions :**

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les activités industrielles
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Toute construction et plantation sur le passage de canalisations de gaz naturel haute pression concernées par la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi)

### **Sont autorisés sous conditions :**

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les travaux et/ou extensions concernant les installations classées existantes, soumises à autorisation, à la date d'approbation du PLU
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

### **Dans les secteurs situés en zone inondable :**

- Les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les exhaussements des sols ne sont admis que s'ils n'ont pas pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- La protection des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz particulièrement vulnérables aux effets de l'eau devront être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au moins au niveau des planchers habitables.
- Les éventuels produits polluants, miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau devront être stockés au moins au niveau des planchers habitables.
- Les cuves pourraient être ancrées ou arrimées pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

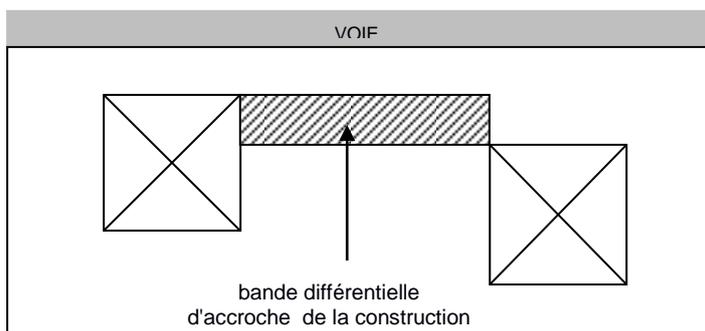
Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

Toutefois, **en zone UB**, toute construction nouvelle et/ou extension devra respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

Dans la zone **UA**, les constructions devront être implantées :

- à l'alignement
- et/ou en recul, en fonction du bâti existant situé de part et d'autre de la future construction. En cas de recul différent des constructions voisines, l'implantation de la nouvelle construction pourra être implantée dans la bande différentielle mais ne devra pas avoir un recul supérieur à la construction la plus éloignée de la voie.
- les annexes et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.



Dans la zone **UB**, les constructions nouvelles devront être implantées :

- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées
- les annexes et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Dans la zone **UA**, les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

**Dans les zones UA et UB :**

- Pour les constructions nouvelles, en cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

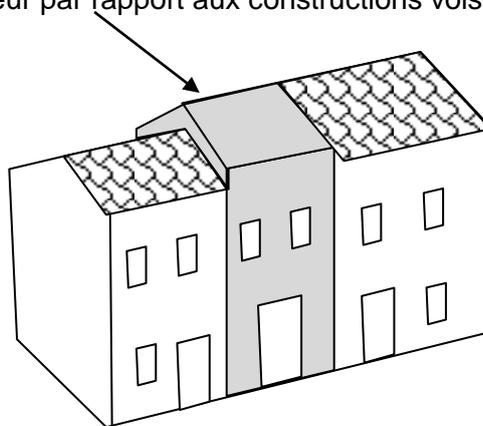
- Dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, de récupération des eaux de pluie ou favorisant la production d'énergie renouvelable, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée.
- Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant autorisé par rapport aux limites séparatives.
- Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> sont concernées par ces règles d'implantation.

### **Hauteur**

#### **Dans la zone UA :**

##### ➤ **Dans la bande des 15 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique :**

- la hauteur minimum des constructions sera de R+1. Les constructions pourront ajuster leur hauteur par rapport aux constructions voisines.



- les extensions ne sont pas concernées par cette hauteur minimale.

##### ➤ **Au-delà de la bande des 15 m, et/ou pour les constructions en second rideau avec ou sans division de parcelle :**

- la hauteur des constructions sera limitée à R+1 maximum.

#### **Dans la zone UB :**

##### ▪ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est limitée à R+2, et peut être majorée d'un étage en attique pour les logements locatifs aidés (hauteur absolue de 14 mètres)
- Une hauteur maximale de R+3 avec une hauteur absolue de 14 mètres sera autorisée uniquement pour les terrains supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>

- Pour toutes les autres constructions de la zone UB, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### **Règles de hauteur communes aux zones UA et UB :**

- Lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure aux règles édictées ci-dessus, ce projet peut être au

maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci.

- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4 m au faîtage, ou 3 m à l'égout du toit.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

### **Densité**

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Adaptation au contexte**

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### **Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

### **Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.

#### Clôtures

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 60 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures pourront être végétalisées, et éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

#### Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

### 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

#### Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, ainsi que les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. En zone UB, ces 2 places devront être réalisées en extérieur, sur la parcelle.
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.  
Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux, ou des logements et des commerces, ou encore une opération d'aménagement d'ensemble permettant le foisonnement.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,
  - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

### **Stationnement des vélos**

- Il sera alors exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - pour les constructions ou opérations à usage d'habitation comportant au moins deux logements et un parc de stationnement dédié
  - pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

# **ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

## **UE**

## Caractère de la zone :

La zone UE est une zone d'activités économiques correspondant aux secteurs dédiés aux activités artisanales, industrielles, de services, etc (zones d'activités Artipôle, route de Dompierre, du Bois-Imbert et des Ajoncs, sur la RD160, lotissement artisanal sur la RD 160).

### Principaux objectifs de la zone économique :

- Permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés, situés à l'écart des habitations afin d'éviter les incompatibilités, et les nuisances inhérentes
- Proposer des règles souples afin de ne pas freiner les implantations et extensions d'entreprises

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la vocation des zones d'activités, ainsi que les extensions des bâtiments et des activités existants.

#### Commerce et activités de service

- La restauration
- Le commerce de gros

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les activités industrielles et les activités artisanales affiliées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

#### Habitation

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activités.

### 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### **Interdictions :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article précédent
- La création de commerces de détail, l'artisanat commercial
- L'ouverture de carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Toute construction et plantation sur le passage de canalisations de gaz naturel haute pression concernées par la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi)

### **Sont autorisés sous conditions :**

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les logements de gardiennage autorisés à l'article précédent auront une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes
- Les aménagements nécessaires ou liés à la zone sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables, et aux antennes relais.

Toutefois, toute construction nouvelle et/ou extension devra respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

- Les façades des constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.
- Des adaptations à cette règle d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique :
  - lorsque les caractéristiques du projet ou de l'activité le rendent nécessaire (extension nécessitant une visibilité par exemple, ou taille réduite de la parcelle)
  - lorsque le projet concerne une parcelle importante ou se démarque des parcelles voisines ou pour tenir compte de l'adaptation du sol,

- pour une implantation optimum des ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif
  - pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager identifié au titre de l'article L.151-23
- Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.
  - Dispositions particulières :  
Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
    - **75 m** de l'axe de la RD 160

Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois, à l'exception des limites de zones où cette marge ne peut pas être réduite, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- Le retrait de 5 m pourra être réduit dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, de récupération des eaux de pluie ou favorisant la production d'énergie renouvelable.
- Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant par rapport aux limites séparatives.

#### Hauteur :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Adaptation au contexte

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

#### **Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- L'utilisation du métal et du bois sera privilégiée.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

#### **Intégration paysagère**

- Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales.  
Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.  
Les aires et zones de stockage extérieures, même temporaires, sont interdites dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.
- L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show room » extérieur sera toléré notamment dans les marges de recul le long des voies de circulation, sous condition de traitement de « mise en scène » en harmonie avec l'environnement naturel et construit. Aucune fondation ne sera admise.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Une attention particulière sera apportée aux clôtures et/ou au traitement des abords qui contribuent à donner une image attractive du secteur.

#### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture bois ou grillagée, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les clôtures en bordure de voies publiques pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées, et pourront éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

#### **Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés, et être en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

## **4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

- **Pour les constructions à usage d'habitation** (logements de gardiennage), il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.
- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins, un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à savoir :
  - véhicules du personnel

- véhicules de livraison, de transport et de service
  - véhicules des visiteurs
  - surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
  - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
    - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,
    - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

### **Stationnement des vélos**

- Il sera alors exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - pour les bureaux et constructions à vocation industrielle d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

# **ZONE A VOCATION SPORTIVE, DE LOISIRS ET DE FORMATION**

## **ZONE UL**

## **Caractère de la zone :**

**La zone UL** correspond à une zone dédiée aux activités sportives ou de loisirs et à des activités liées à la formation.

Celle-ci concerne un secteur situé au Plessis Bergeret dédié principalement à la formation et accueillant également la Fédération de Pêche.

## **Principaux objectifs de la zone UL :**

- Soutenir les activités sportives et de loisirs proposées sur la commune
- Permettre le développement des établissements de formation

# **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

## **1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES**

### Habitation :

- Les constructions à vocation d'hébergement de publics spécifiques (étudiants notamment)

### Commerce et activités de service :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- La restauration

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les établissements liés à la formation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux administratifs ou techniques, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

## **2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### Interdictions :

- Toute construction ou activité non mentionnée à l'article précédent
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Toute construction et plantation sur le passage de canalisations de gaz naturel haute pression concernées par la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi)

### **Sont autorisés sous conditions :**

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables ne sont pas soumis à des règles d'implantation et de hauteur.

Toutefois, toute construction nouvelle et/ou extension devra respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

### **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Adaptation au contexte**

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

#### **Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

#### **Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction devra être implantée en harmonie avec la végétation environnante.

- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.

#### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées, et pourront éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

#### **Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

### **4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions et activités, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.

- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,
  - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

### **Stationnement des vélos**

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts et situés sur la même unité foncière que la construction.

# **ZONE DEDIEE AUX ACTIVITES AERONAUTIQUES**

## **ZONE UT**

## Caractère de la zone :

La zone UT correspond au secteur de l'aérodrome des Ajoncs de La Roche-sur-Yon créé en 1947, dont une partie de la piste se trouve sur la commune de La Ferrière, et qui est utilisé pour l'aviation générale, les vols d'affaires et de loisirs.

Cette zone est dédiée aux activités aéronautiques dont une activité de vol à voile.

Elle est soumise aux contraintes de servitudes aéronautiques en matière notamment d'implantation et de hauteurs. Tout projet de construction devra obtenir l'accord préalable de la Direction Générale de l'Aviation Civile.

L'utilisation des sols est organisée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome qui détermine quatre types de zones permettant d'interdire ou limiter les constructions. Cette organisation n'a pas pour but de stériliser cet environnement mais d'y interdire ou limiter la construction de logements, dans l'intérêt même des populations.

## Principaux objectifs de la zone UT :

- Permettre les activités aéronautiques en limitant la constructibilité de la zone
- Soutenir les activités sportives et de loisirs proposées autour de l'aérodrome des Ajoncs

# I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

### Commerce et activités de service :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- La restauration

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome et celles liées à l'activité aéronautique
- Les constructions et installations liées à l'activité de vol à voile
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux administratifs ou techniques, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

## 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Interdictions :

- Toute construction ou activité non mentionnée à l'article précédent
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions autorisées devront respecter les dispositions du PEB notamment en matière d'isolation acoustique
- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables ne sont pas soumis à des règles d'implantation et de hauteur. Il conviendra de se reporter aux contraintes de servitudes aéronautiques.

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

- Les façades des constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant par rapport aux limites séparatives.
- Le retrait de 5 m pourra être réduit dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, de récupération des eaux de pluie ou favorisant la production d'énergie renouvelable.

### **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Adaptation au contexte**

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

#### **Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

#### **Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction devra être implantée en harmonie avec la végétation environnante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.

#### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.
- La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture bois ou grillagée dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

#### **Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

## 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions et activités, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,
  - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

### **Stationnement des vélos**

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

## **ZONES A URBANISER (AU)**

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU comprend deux types de zones :

→ Peuvent être classées en **1AU** les zones correspondant aux secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui compromettraient son aménagement ultérieur.

Les activités agricoles peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation de l'opération projetée.

La zone 1AU comprend deux zones :

- **la zone 1AUB**, zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat pouvant accueillir également des équipements collectifs et des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Celle-ci correspond à la partie constructible de la ZAC du Plessis et à un secteur situé au Sud-Ouest du centre-bourg.
- **la zone 1AUE**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques correspondant à l'extension de la zone d'activités du Bois-Imbert et à un secteur d'activités tertiaires situé rue de la Croix Rouge.

→ Peuvent être classées en **2AU** les zones correspondant aux secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation (passage de 2AU en 1AU) est subordonnée à **une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme**.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui compromettraient son aménagement ultérieur.

Les activités agricoles peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation de l'opération projetée.

Le PLU comprend une zone 2AUB couvrant les parcelles de la ZAC du Plessis qui seront ouvertes à l'urbanisation au-delà des 10 années du PLU.

# **ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION MIXTE**

## **ZONE 1AUB**

## **Caractère de la zone :**

**La zone 1AUB** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation mixte, pouvant accueillir de l'habitat et/ou des activités compatibles avec un usage résidentiel.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AUB concerne deux secteurs :

- des parcelles non bâties situées au Sud-Ouest du centre-bourg, entre la rue Nationale et le chemin Barillon
- la ZAC du Plessis

La zone 1AUB fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les principes devront être respectés.

## **Principaux objectifs de la zone 1AUB :**

- Tendre vers une densification du bourg
- Proposer une offre de logements variée
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

# **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

## **1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES**

### Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.
- Les hébergements

### Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

## **2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### Interdictions :

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation

- Les activités industrielles
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Toute construction et plantation sur le passage de canalisations de gaz naturel haute pression concernées par la servitude I3 (zone non aedificandi et non sylvandi)

**Sont autorisés sous conditions :**

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

**Dans les secteurs situés en zone inondable :**

- Les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les exhaussements des sols ne sont admis que s'ils n'ont pas pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- La protection des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz particulièrement vulnérables aux effets de l'eau devront être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au moins au niveau des planchers habitables.
- Les éventuels produits polluants, miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau devront être stockés au moins au niveau des planchers habitables.
- Les cuves pourraient être ancrées ou arrimées pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

Les constructions nouvelles devront être implantées selon un recul situé :

- à 15 m de la RD 101 (cf plan de hiérarchisation du réseau annexé au règlement)
- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées
- les annexes et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

- En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, favorisant la production d'énergie renouvelable ou la récupération des eaux de pluie, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée.
- Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> sont concernées par ces règles d'implantation.

### **Hauteur**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est limitée à R+2, et peut être majorée d'un étage en attique pour les logements locatifs aidés (hauteur absolue de 14 mètres)
  - Une hauteur maximale de R+3 avec une hauteur absolue de 14 mètres sera autorisée uniquement pour les terrains supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>
- Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4 m au faîtage, ou 3 m à l'égout du toit.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

### **Densité**

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Adaptation au contexte**

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

#### **Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

#### **Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.

#### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 60 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra alors être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures pourront être végétalisées, et éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

### Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

## **4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, ainsi que les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, devant être réalisées en extérieur, sur la parcelle.
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.  
Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux, ou des logements et des commerces, ou encore une opération d'aménagement d'ensemble permettant le foisonnement.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,
  - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

### **Stationnement des vélos**

- Il sera alors exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins deux logements et un parc de stationnement dédié
  - pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

**ZONE D'URBANISATION FUTURE  
A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

**1AUE**

## Caractère de la zone :

La zone **1AUE** est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques correspondant à des secteurs dédiés aux activités artisanales, industrielles, tertiaires, etc (zones d'activités du Bois-Imbert, sur la RD160).

Celle-ci comprend un sous-zonage **1AUEa** correspondant à un secteur situé rue de la Croix Rouge, en entrée de bourg, dédié aux activités compatibles avec l'habitat, compte tenu de la proximité de maisons d'habitation.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone et son sous-zonage font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les principes devront être respectés.

## Principaux objectifs de la zone économique :

- Permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés, situés à l'écart des habitations afin d'éviter les incompatibilités entre habitat et activités, et les nuisances inhérentes
- Proposer des règles souples afin de ne pas freiner les implantations et extensions d'entreprises

# I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité des zones d'activités, ainsi que les extensions des bâtiments et des activités existants.

### Dans la zone 1AUE :

#### Commerce et activités de service

- La restauration
- Le commerce de gros

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les activités industrielles et les activités artisanales affiliées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

#### Habitation

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage

des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activités.

**Dans la zone 1AUEa :**

Sont autorisées les activités compatibles avec l'habitat.

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- Les activités industrielles et les activités artisanales affiliées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

Habitation

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activités.

<b>2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b>
---

Interdictions :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article précédent
- La création de commerces de détail, l'artisanat commercial
- L'ouverture de carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage

Sont autorisés sous conditions :

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les logements de gardiennage autorisés à l'article précédent auront une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.

- L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes
- Les aménagements nécessaires ou liés à la zone sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

## II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables, et aux antennes relais.

#### Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

- Les façades des constructions doivent respecter un recul minimal de :
  - **15 m** de l'axe de la RD 101 et des voiries secondaires (cf plan de hiérarchisation du réseau annexé au règlement)
  - **5 m** de l'alignement des autres voies.
- Des adaptations à cette règle d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique :
  - lorsque les caractéristiques du projet ou de l'activité le rendent nécessaire (extension nécessitant une visibilité par exemple, ou taille réduite de la parcelle)
  - lorsque le projet concerne une parcelle importante ou se démarque des parcelles voisines ou pour tenir compte de l'adaptation du sol,
  - pour une implantation optimum des ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif
  - pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager identifié au titre de l'article L.151-23

#### Dispositions particulières :

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **75 m** de l'axe de la RD 160

Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois, à l'exception des limites de zones où cette marge ne peut pas être réduite, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- Le retrait de 5 m pourra être réduit dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, de récupération des eaux de pluie ou favorisant la production d'énergie renouvelable.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

<p><b>2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>
--

**Adaptation au contexte**

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

**Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- L'utilisation du métal et du bois sera privilégiée.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

**Intégration paysagère**

- Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles. Les aires et zones de stockage extérieures, même temporaires, sont interdites dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.
- L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show room » extérieur sera toléré notamment dans les marges de recul le long des voies de circulation, sous condition de traitement de « mise en scène » en harmonie avec l'environnement naturel et construit. Aucune fondation ne sera admise.

- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Une attention particulière sera apportée aux clôtures et/ou au traitement des abords qui contribuent à donner une image attractive du secteur.

#### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture bois ou grillagée, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les clôtures en bordure de voies publiques pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- En limite de zone A, les clôtures devront être végétalisées, et pourront éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

#### **Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés, et être en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la

préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

## 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

- **Pour les constructions à usage d'habitation** (logements de fonction, de gardiennage), il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins, un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à savoir :
  - véhicules du personnel
  - véhicules de livraison, de transport et de service
  - véhicules des visiteurs
  - surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,
  - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

### **Stationnement des vélos**

- Il sera alors exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - pour les bureaux et constructions à vocation industrielle d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

**ZONE D'URBANISATION FUTURE  
A VOCATION D'HABITAT**

**ZONE 2AUB**

### **Caractère de la zone :**

La zone 2AUB correspond à une zone d'urbanisation future comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ultérieure. Cette zone ne pourra être rendue constructible qu'en mettant en œuvre les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur, et notamment après viabilisation des terrains et modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AUB concerne des parcelles de la ZAC du Plessis qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'au-delà des 10 années d'application du PLU.

### **Principaux objectifs de la zone 2AUB :**

- Proposer une offre de logements variée
- Favoriser la mixité sociale

## **ZONE AGRICOLE (A)**

## Caractère de la zone :

**La zone agricole (A)** a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique, biologique ou économique et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Cette zone s'étend sur la majeure partie du territoire, autour du centre bourg, et comporte deux sous-zonages :

- le secteur **Ai** correspondant aux espaces agricoles au sein desquels les bâtiments d'exploitation sont interdits.
- le secteur **Ac** correspondant à des secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail) ou de loisirs situés en zone agricole. Ceux-ci correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

## Principaux objectifs de la zone agricole :

- Maintenir l'activité agricole sur le territoire et permettre son développement
- Permettre sa diversification
- Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments
- Autoriser le maintien des activités économiques et de loisirs situées au sein de la zone agricole

# I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

### Dans la zone A :

#### Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente directe de produits à la ferme par exemple).
- Les terrains de camping soumis à déclaration, pouvant accueillir au maximum 20 campeurs ou 6 emplacements, ou les aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat.

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, station de pompage, antennes de télécommunication, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes terrestres et de parcs éoliens
- Les unités de méthanisation agricole

### Habitation

- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes.
- Les habitations existantes, non liées à l'activité agricole, pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, par changement de destination uniquement, et les yourtes, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

#### **Dans la zone Ai :**

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, station de pompage, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes terrestres et de parcs éoliens est autorisée.

### Habitation

- Les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, par changement de destination uniquement, et les yourtes, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

#### **Dans la zone Ac :**

- Sont autorisés les aménagements, constructions et extensions nécessités par les activités économiques (hors commerce de détail) et de loisirs présentes sur le secteur.
- Les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### Interdictions :

- Toute occupation et utilisation du sol non nécessaire à l'activité agricole ou non mentionnée au chapitre précédent
- **En zone A**, l'extension des bâtiments autres qu'agricoles et à usage d'habitation
- **En zone Ai**, l'extension des bâtiments autres qu'à usage d'habitation
- Les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning autres que ceux mentionnés à l'article 1
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars, ainsi que les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs non liées à une exploitation agricole
- L'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir

- Dans la bande située entre 50 mètres et 300 m par rapport à la retenue d'eau de Moulin Papon, instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973, sont interdits tout dépôt, activité ou installation susceptible de nuire à la qualité des eaux

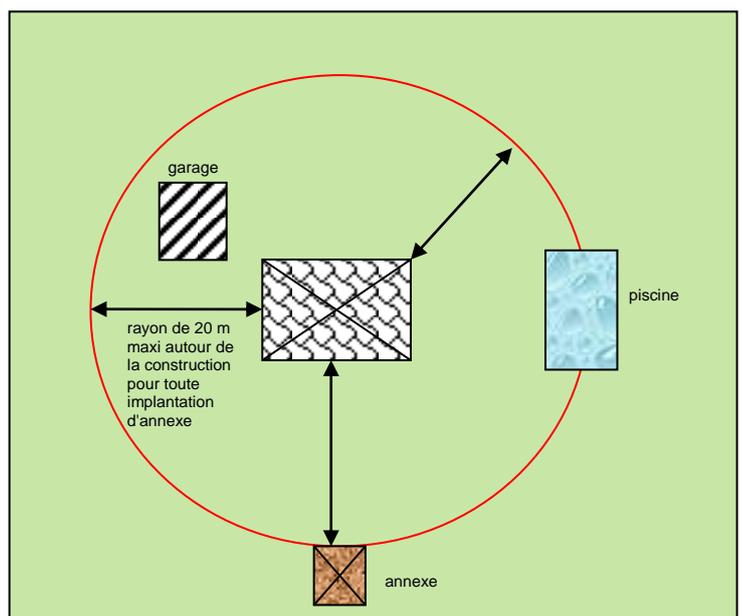
Dans les secteurs situés en zone inondable, sont interdits :

- Toute construction sauf les extensions visant à assurer la mise en sûreté des personnes.
- L'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux, et ce afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
- Le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau
- Les exhaussements des sols ayant pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux

**Sont autorisés sous conditions :**

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des prescriptions inscrites dans les fiches de protection annexées au présent règlement, et dans le respect de l'article L.111-3 du Code Rural. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). La rénovation des granges ne devra pas conduire à leur démolition.
- Les CUMA devront être implantées dans un rayon maximum de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole.
- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes devront être implantées à proximité immédiate dans un rayon maximum de 100 m autour du siège d'exploitation agricole.
- L'extension des logements occasionnels sera autorisée dans la limite de 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- La réhabilitation, l'extension des constructions d'habitation existantes et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20



m de tout point du bâtiment d'habitation principal. Elles sont constitutives d'emprise au sol.

- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions
- **Dans la bande située entre 50 mètres et 300 m** par rapport à la retenue d'eau de Moulin Papon, l'implantation d'habitations ou d'exploitations agricoles sera soumise aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

Toutefois, toute construction nouvelle et/ou extension devra respecter un recul de 15 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :

- **100 m** de l'axe de l'autoroute A 87
- **75 m** de l'axe de la RD 160
- **15 m** de la RD 101 et des voiries secondaires (cf plan de hiérarchisation du réseau annexé au règlement)
- **5 m** de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

##### **Dans les zones A et Ai :**

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, favorisant la production d'énergie renouvelable ou la récupération des eaux de pluie, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée.

- Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant par rapport aux limites séparatives.

#### ***Dans la zone Ac :***

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois, à l'exception des limites de zones où cette marge ne peut pas être réduite, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- Le retrait de 5 m pourra être réduit dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, favorisant la production d'énergie renouvelable ou la récupération des eaux de pluie.

#### ***Règles communes aux zones A, Ai et Ac :***

- Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> sont concernées par ces règles d'implantation.

#### **Hauteur**

- La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement, sauf caractéristiques particulières liées à l'activité, et ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Les bâtiments à usage agricole ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle de hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 avec au maximum 6 mètres à l'égout du toit.
- **En zone Ac**, la hauteur des constructions est limitée à 16 m maximum.
- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 4 m à l'égout du toit.
- La hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-11 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

#### **Densité**

**Dans la zone Ac**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 %.

## **2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

- Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.
- **Dans la zone Ac**, les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

### **Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les terrains de camping devront être entourés d'un écran végétal.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ***Dans les zones A et Ai :***

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. Les constructions d'habitation pourront doubler leurs haies d'une clôture minérale dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limite séparative. Pour les clôtures bordées par une voie, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.

### ***Dans la zone Ac :***

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture bois ou grillagée, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

### ***Règles communes aux zones A, Ai et Ac :***

- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités

foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

#### **4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation. Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel et perméables.

## **ZONE NATURELLE (N)**

## Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

**La zone N** est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle correspond aux secteurs naturels sensibles à protéger en raison de risques naturels, de la qualité des sites, d'un patrimoine archéologique ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique.

Sont classés en zone N les vallées et boisements d'intérêt paysager, constituant la trame verte du territoire.

La zone N comporte **un sous-zonage Nc** correspondant à la carrière de la « Gilbretière ». Celle-ci est considérée comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la trame verte et bleue, intégrant la zone naturelle. Ses principes devront être respectés lors de futurs aménagements.

### Principaux objectifs de la zone naturelle :

- Conserver l'identité bocagère du territoire, ses sites et ses paysages
- Préserver la ressource en eau

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif (réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, station de pompage, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Interdictions :

- Toute destination autre que celles mentionnées à l'article précédent
- Les constructions neuves de toute nature, sauf celles visées à l'article précédent

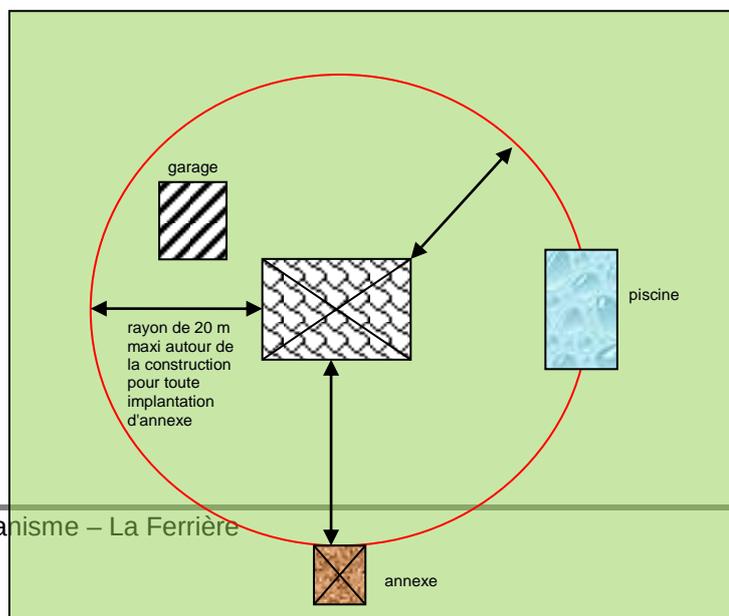
- L'extension des constructions autres que les équipements d'intérêt général et/ou collectif et les bâtiments d'habitation existants
- Les dépôts de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière, **sauf dans le secteur Nc**
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces à usage agricole ou ayant vocation à le redevenir
- **Dans la bande de 50 mètres** autour de la retenue d'eau de Moulin Papon, instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973, sont interdits toute construction nouvelle, voirie, dépôt d'ordures et exploitation de carrière
- **Dans la bande située entre 50 mètres et 300 m** par rapport à la retenue d'eau de Moulin Papon, instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973, sont interdits tout dépôt, activité ou installation susceptible de nuire à la qualité des eaux

Dans les secteurs situés en zone inondable, sont interdits :

- Toute construction sauf les extensions visant à assurer la mise en sûreté des personnes.
- L'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux, et ce afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
- Le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau
- Les exhaussements des sols ayant pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux

**Sont autorisés sous réserve de leur intégration dans l'environnement :**

- Les constructions, installations et/ou aménagements légers liés à la protection, à la mise en valeur et à la découverte de la faune et de la flore, ceux liés à l'usage des plans d'eau existants, aux sentiers de randonnée.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la carrière de la Gilbretière, à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou ceux liés à la valorisation du milieu naturel, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des prescriptions inscrites dans les fiches de protection annexées au présent règlement, et dans le respect de l'article L.111-3 du Code Rural. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). La rénovation des granges ne devra pas conduire à leur démolition.
- La réhabilitation, l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
  - Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise



- au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.
  - En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
  - Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
  - Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions
  - **En zone Nc**, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité d'exploitation de la carrière de la Gilbretière.
  - **Dans la bande située entre 50 mètres et 300 m** par rapport à la retenue d'eau de Moulin Papon, l'implantation d'habitations ou d'exploitations agricoles sera soumise aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

Toutefois, les constructions et leurs extensions devront respecter un recul de 15 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau, à la RD 101 et aux voiries secondaires (cf plan de hiérarchisation du réseau annexé au règlement).

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

**En zone Nc**, les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**Dans la zone Nc**, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

#### **Hauteur**

- **En zone N**, la hauteur des constructions d'habitation (extensions) devra s'intégrer à l'environnement, à l'exception des ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 4 m à l'égout du toit.

- La hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.
- **En zone Nc**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.

## 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

### Intégration paysagère

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et éventuellement être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité, et peut être doublée éventuellement d'un grillage.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet d'un maintien et d'une protection.

#### **4 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation. Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel et perméables.

## **Emplacements réservés**

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont **délimités** par le Plan Local d'Urbanisme et **destinés** à recevoir des équipements d'intérêt public.

### **DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

#### Voies publiques :

Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics...

#### Ouvrages publics :

Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :

- Equipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc...)
- Equipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc...

#### Installations d'intérêt général :

Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.

#### Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques :

La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

#### Programmes de logements :

Des emplacements peuvent également être réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

### **EFFET DE LA RESERVE D'EMPLACEMENT SUR L'OCCUPATION DES SOLS**

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une **interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.

### **DROITS DES PROPRIETAIRES DES TERRAINS RESERVES**

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## Liste des emplacements réservés du PLU

N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Création d'un espace public destiné à recevoir un éventuel équipement public et/ou des logements locatifs aidés	Commune	7 400 m <sup>2</sup>
2	Ouverture de l'accès et du site du Bois de la Haute - Thermelière	Commune	9 700 m <sup>2</sup>
3	Création d'un accès au groupe scolaire Anita Conti	Commune	120 m <sup>2</sup> environ (largeur = 5 m)
4	Création d'un accès en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	Commune	440 m <sup>2</sup> environ (largeur = 6 m)
5	Création d'un cheminement doux permettant d'accéder à l'espace vert communal	Commune	120 m <sup>2</sup> (largeur = 2 m)
6	Création d'un accès à partir de la rue Georges Durand en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	Commune	280 m <sup>2</sup> environ (largeur = 6 m)

# **Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**

## **Fiches de protection**

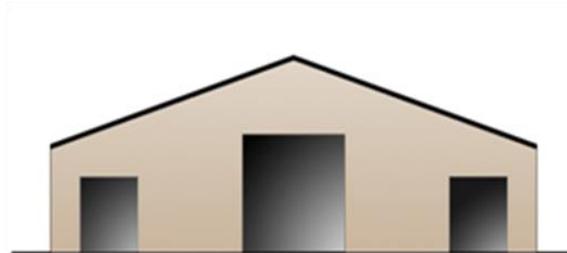
**GRANGES CLASSIQUES A 2 PENTES SYMETRIQUES  
(TYPE 1)**

18 granges identifiées au plan de zonage

**Caractéristiques à préserver**

Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales :

- Toiture à 2 pentes
- Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faitage
- Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes en façade principale (portail central et portes latérales)
- Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)



L'Aubretière



L'Aubretière



La Paillerie



L'Airière



La Birochère



Le Grand Vignaud



Le Gazon



Les Rosais



Le Grand Vignaud



Le Moulinet



La Viallière



La Rivière



L'Iollière



La Cantière



La Cantière



Le Rouillou



Le Rouillou



Le Rouillou

## GRANGES A NEF CENTRALE SURELEVEE (TYPE 2)

1 grange identifiée au plan de zonage

### **Caractéristiques à préserver**

Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales :

- Toiture à 4 pentes
- Nef centrale surélevée
- Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faitage
- Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et portes latérales)
- Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)



La Saunière

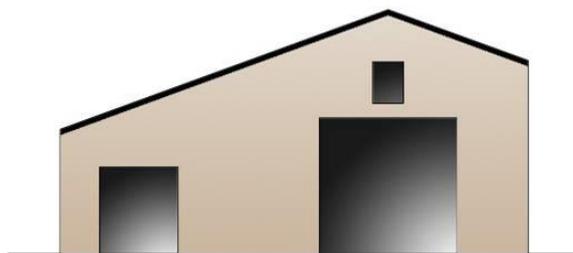
### GRANGES A PAN COUPE (TYPE 3)

3 granges identifiées au plan de zonage

#### **Caractéristiques à préserver**

Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales :

- Toiture à 2 pentes
- Gabarit asymétrique pouvant évoluer vers un gabarit de grange classique (type 1)
- Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faitage
- Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et porte latérale)
- Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)



La Lairière



La Birochère



La Joussetière

# ANNEXES

**ANNEXE 1 :**  
**LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES LOCALES**  
**RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN**

<b>ARBRES</b>	<b>ARBUSTES</b>
alisier torminal	deutzia
charme	bourdaine
châtaigniers (commun, greffé, hybride)	groseillier à fleurs
chêne chevelu	fusain d'Europe
chêne pédonculé (*sol frais)	weigela
chêne sessile	lilas
chêne tauzin	houx
érable champêtre	nerprun purgatif
frêne commun (*sol frais)	seringat
hêtre (Est Vendée)	forsythia
merisier	caryoptetis
néflier	hypericum
poirier franc / pommier franc	exochorda
poirier variétés anciennes	laurier tin
pommier variétés anciennes	oranger du Mexique
tilleul à petites feuilles	pittosporum
	eleagnus
	photinia
	abelia
	arbousier
	osmanthe

**ANNEXE 2 :**  
**LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES**  
**DES PAYS DE LA LOIRE**

*(Source : Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire,  
Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011)*

**Espèces invasives avérées :**

**21 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité, dont :**

- o 20 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
- o 1 « émergente » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; il s'agit de l'hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L. f.).

**Espèces installées :**

**Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1/3i) :**

- *Baccharis halimifolia* L.
- *Cuscuta australis* R.Br.
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

**Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :**

- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- *Aster lanceolatus* Willd.
- *Azolla filiculoides* Lam.
- *Bidens frondosa* L.
- *Egeria densa* Planch.
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- *Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees
- *Lemna minuta* Kunth
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- *Paspalum distichum* L.
- *Reynoutria japonica* Houtt.
- *Reynoutria sachalinensis* / x *bohemica*
- *Robinia pseudoacacia* L.
- *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet

**Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :**

- *Ambrosia artemisiifolia* L.

**Espèces émergentes (IA1e) :**

- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.

**Espèces invasives potentielles :**

**27 plantes invasives potentielles, dont :**

- o 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
- o 9 espèces actuellement, en Pays de la Loire, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (voir liste) ;

- o 2 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (la crassule de Helms (*Crassula helmsii*) et le pétasite odorant (*Petasites fragrans*) ;
- o 15 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère envahissant (voir liste).

**Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :**

- *Artemisia verlotiorum* Lamotte
- *Berteroa incana* (L.) DC.
- *Buddleja davidii* Franch.
- *Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker
- *Laurus nobilis* L.
- *Paspalum dilatatum* Poir.
- *Senecio inaequidens* DC.
- *Sorghum halepense* (L.) Pers.
- *Sporobolus indicus* (L.) R.Br.

**Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :**

- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

**Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :**

- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl

**Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :**

- *Anthemis maritima* L.
- *Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- *Cotula coronopifolia* L.
- *Cyperus eragrostis* Lam.
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn.
- *Impatiens balfourii* Hook.f.
- *Impatiens capensis* Meerb.
- *Impatiens glandulifera* Royle
- *Panicum dichotomiflorum* Michx.
- *Phytolacca americana* L.
- *Prunus laurocerasus* L.
- *Pterocarya fraxinifolia* (Poir.) Spach
- *Sagittaria latifolia* Willd.

**Espèces à surveiller :**

**19 plantes à surveiller, dont :**

- o 8 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;
- o 7 plantes au caractère envahissant avéré uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde (voir liste)
- o 4 plantes autrefois signalées comme envahissantes mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (voir liste).

**Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde (AS2) :**

- *Amaranthus hybridus* L.
- *Avena barbata* Pott ex Link subsp. *barbata*
- *Bromus willdenowii* Kunth
- *Conyza floribunda* Kunth
- *Epilobium brachycarpum* C.Presl
- *Euphorbia maculata* L.
- *Rumex thyrsiflorus* Fingerh. subsp. *thyrsiflorus*

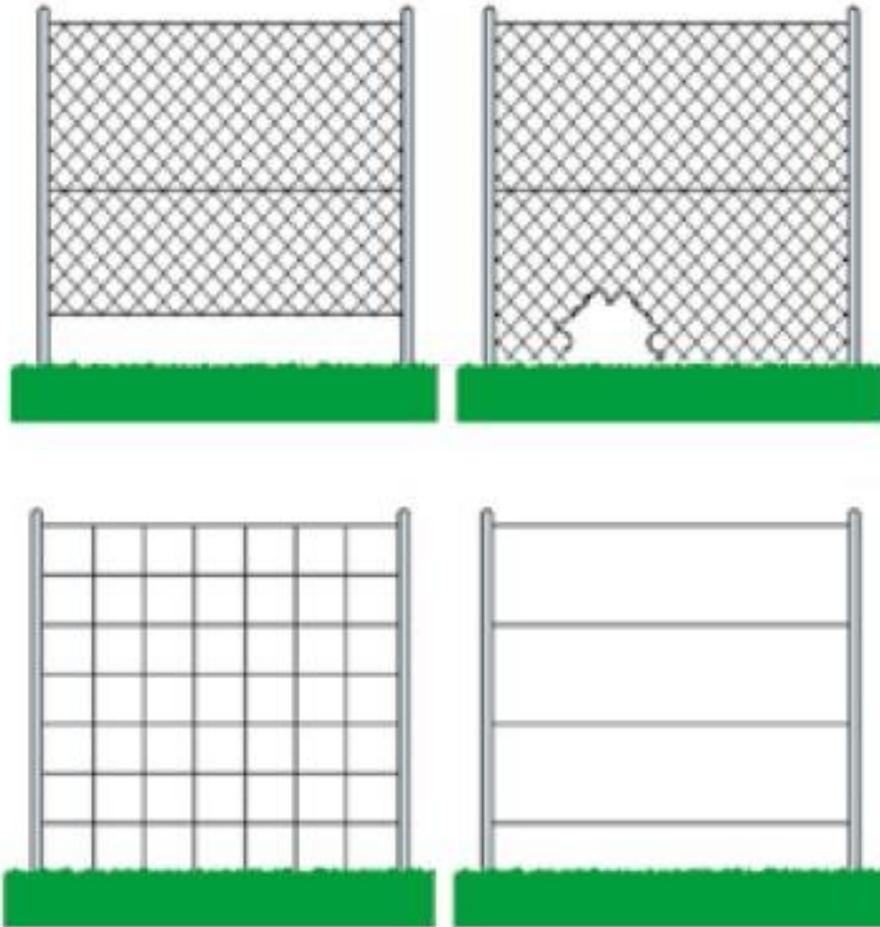
**Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :**

- *Bunias orientalis* L.
- *Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*
- *Galega officinalis* L.
- *Galinsoga parviflora* Cav.
- *Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch
- *Periploca graeca* L.
- *Rhus typhina* L.

**Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :**

- *Crepis sancta* (L.) Bornm.
- *Elodea canadensis* Michx.
- *Eleocharis bonariensis* Nees
- *Juncus tenuis* Willd.

**ANNEXE 3 :**  
**EXEMPLES DE CLOTURES PERMEABLES**

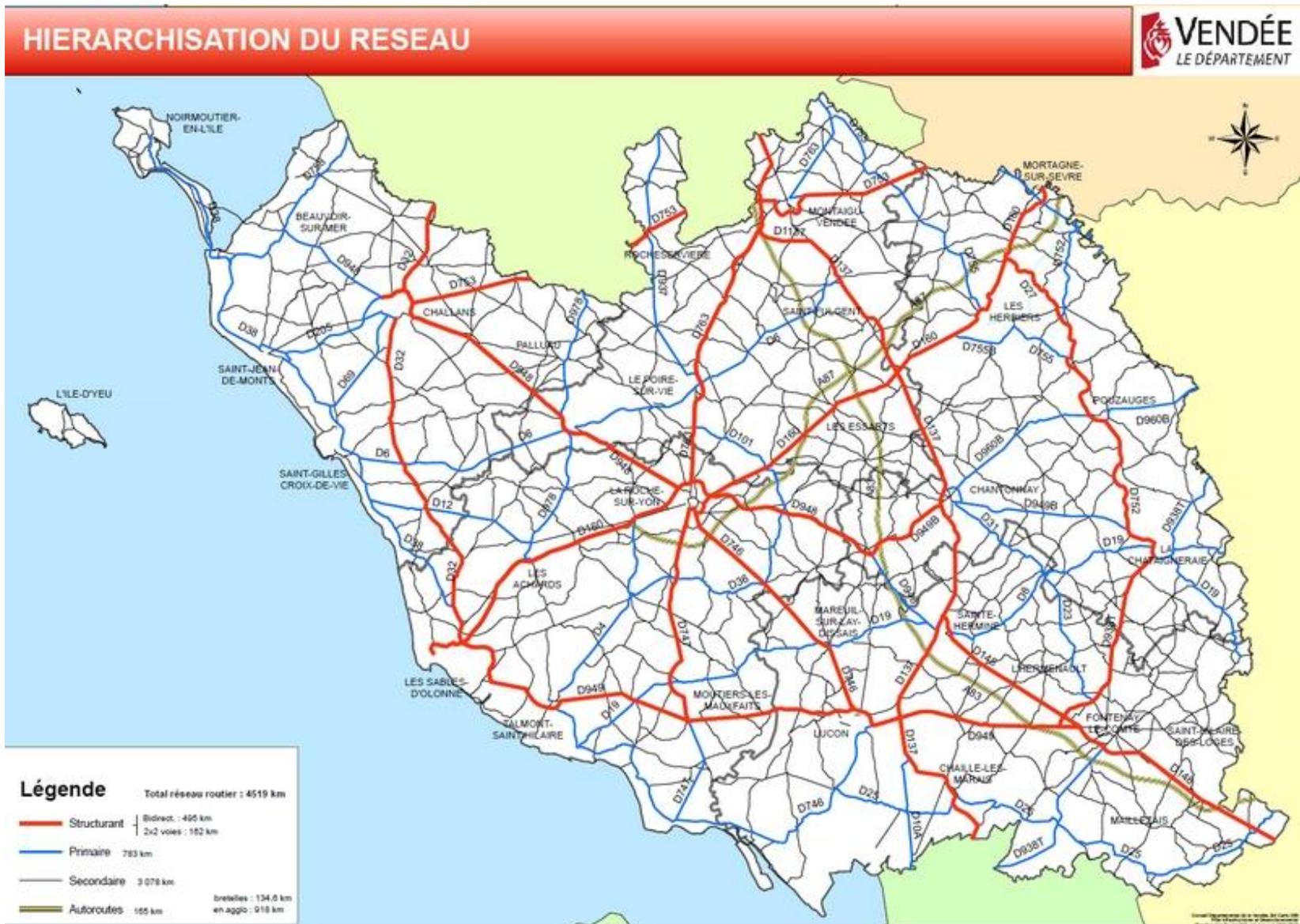


*Source : Programme Nature en ville, Genève*



*Exemple de passage à petite faune*

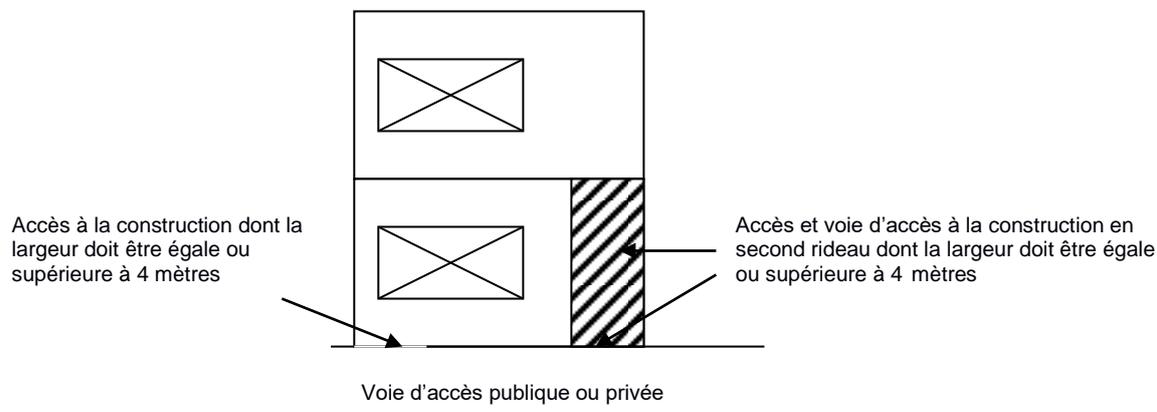
## ANNEXE 4 :



# LEXIQUE

**Abords** : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Accès** : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable. Il comprend également la voie d'accès.



**Acrotère** : c'est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

**Affouillement** : Action de creuser le sol.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

**Aménagement** : Accompagne les constructions (ex : parking).

**Annexes** : On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage (notion de local accessoire par rapport au local principal). Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une réserve, d'un local piscine, etc. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

NB : Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

**Camping caravaning (Habitations Légères de Loisirs, camping-car, caravanes, mobil-home/bungalow)** : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière** : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Chambres d'hôtes** : logement occasionnel limité à cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes, où sont fournis la nuitée et le petit-déjeuner.

**Changement de destination** : Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite

séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

**Coefficient d'emprise au sol** : le CES est le pourcentage maximum que peut occuper le bâtiment par rapport à la surface d'un terrain.

**Combles** : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Construction** : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

**Construction principale** : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même destination.

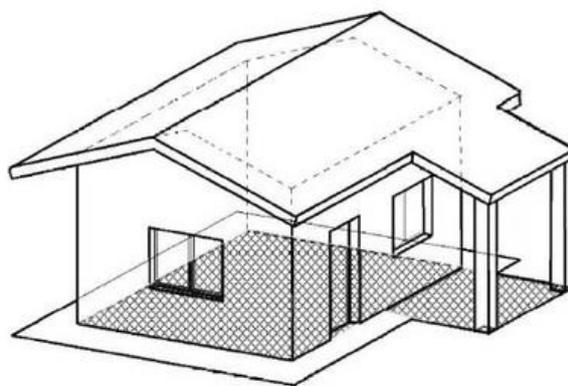
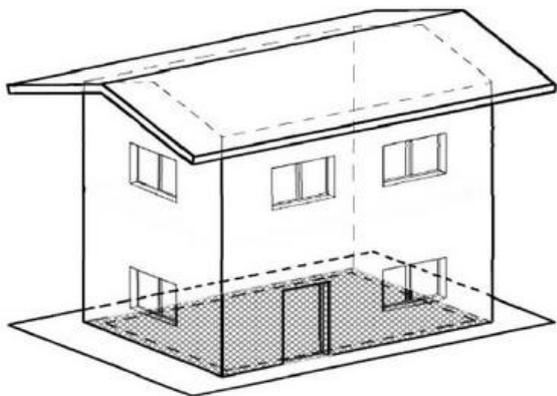
**Destination des constructions** : Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées** : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

**Egout du toit** : il s'agit de la ligne basse d'une face de la couverture, la partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**Energies renouvelables** : sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le [Soleil](#) (rayonnement), mais aussi la [Lune](#) (marée), la [Terre](#) (énergie géothermique) et le Vent (énergie éolienne).

**Equipement public ou d'intérêt collectif** : est considéré comme un équipement public ou d'intérêt collectif un bien appartenant à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a vocation à contribuer à l'intérêt général. Cette destination comprend les équipements privés qui ont des homologues publics tels que les établissements d'enseignement, de santé (clinique, hôpital, établissement avec ou sans hébergement de type EHPAD, etc), d'action sociale, récréatifs, culturels, culturels, sportifs, etc.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Extension** : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

**Façade** : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

**Faîtage** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

**Foisonnement des stationnements** : Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

**Gabarit** : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

**Gîtes** : cf définition "meublés de tourisme"

**Hauteur** : la hauteur se mesure à compter du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Ne sont pas concernées par cette dernière les superstructures à savoir les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et ventilation.

**Hauteur absolue** : La hauteur absolue se mesure à compter du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage. Ne sont pas concernées par cette dernière les superstructures à savoir les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et ventilation.

**Hébergement** : Construction principalement à vocation sociale destinée à héberger un public spécifique (ex : résidence étudiante).

**Houppier** : Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

**Limites séparatives / limites parcellaires** : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, seule la façade comportant l'accès principal à la construction sera concernée par les dispositions régissant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Les autres limites parcellaires sont considérées comme des limites séparatives.

**Logements locatifs aidés** : les logements locatifs aidés visés par le présent règlement sont ceux définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Meublés de tourisme** : villas, appartements, studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Comprend également les gîtes.

**Mur** : ouvrage de maçonnerie. Comprend les plaques en béton.

**Mutualisation des stationnements** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : il s'agit de toute opération d'aménagement ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, etc.

**Recul et retrait** : Il s'agit de la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites.

**Rez-de-Chaussée (RDC)** : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai). Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façades cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu permettant une harmonie des volumes et de prendre leur pont médian pour calculer la hauteur.

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article

L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Voie ou emprise publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Zone non aedificandi** : zone où tous les types de constructions, y compris les extensions, sont interdits.

**Zone non sylvandi** : zone où les plantations sont interdites.