

COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-YON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du bureau
communautaire du 28 novembre 2023, approuvant le Plan
Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président



SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	5
DISPOSITIONS GENERALES	6
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES	15
<i>CARACTERISTIQUES PAYSAGERES</i>	15
<i>PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i>	18
<i>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</i>	20
ZONE URBAINE (U)	23
ZONE UA	25
ZONE UB	36
ZONE UH	48
ZONE UE	55
ZONE UL	66
ZONE UT	71
ZONES A URBANISER (AU)	76
ZONE 1AUB	78
ZONE 1AUE	86
ZONE 1AUL	94
ZONES D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME (ZONES 2AU)	99
ZONE AGRICOLE (A)	101
ZONE NATURELLE (N)	110
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	117
LISTE DES ALIGNEMENTS BATIS EN ZONE UB (HORS SPR)	121
LISTE DES RECULEMENTS	122
INTERDICTIONS D'ACCES SUR RUES	123
LISTE DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX	124
GRANGES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	125
INVENTAIRE DES ELEMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL PROTEGES	
HORS SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	130
<i>Inventaire des bâtis remarquables</i>	131
<i>Inventaires des ensembles urbains cohérents</i>	149
ANNEXES	159
ANNEXE 1 : LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN.....	160
ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DES PAYS DE LA LOIRE	161
ANNEXE 3 : BAREME COMPENSATION ARBRES REMARQUABLES ABATTUS	166
ANNEXE 4 : SOLUTIONS TRANSITION ECOLOGIQUE	167
ANNEXE 5 : EXEMPLES DE CLOTURES PERMEABLES	169
ANNEXE 6 : TRAITEMENT DES FACADES DES CONSTRUCTIONS D'ANGLE SUR RUE	170
ANNEXE 7 : HIERARCHISATION DU RESEAU ROUTIER	171
ANNEXE 8 : REFERENTIEL STATIONNEMENT VÉLOS	172
ANNEXE 9 : PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DE LA GARE	173
LEXIQUE	174

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 Roche-sur-Yon.

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.

2-3 Pour la mise à disposition de véhicules électriques ou de véhicules propres en auto-partage (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

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 aéroports (articles L.112-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le Plan d'Exposition au Bruit concernant l'aéroport des Ajoncs a été approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} 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'acquérir 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.

3- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A.

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 du Conseil Municipal du 26 septembre 2007.
- 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
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou d'un ensemble urbain identifié au PLU, en application de l'article L.151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 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
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2019, ne sont soumis au permis de démolir que les constructions situées au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans les périmètres de débords des monuments historiques, sur le périmètre de protection de l'abbaye des Fontenelles, et les bâtiments recensés à l'inventaire des éléments d'intérêt architectural et patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et annexé au règlement du PLU.

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 5 – REFORME DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Tableau des nouvelles destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Détail des sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Résidences principales, secondaires ou logements occasionnels (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme, etc)
	Hébergement	Résidences étudiantes, maisons de retraite, foyers de jeunes travailleurs, résidences services, etc
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat avec activité commerciale
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Professions libérales, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières, showrooms, salles de sport privées, spa, loisirs (bowling, escape game, trampoline parc, laser game...), etc
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Résidences de tourisme, villages de vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Mairie, Préfecture, commissariat, gendarmerie, CAF, maisons de services publics, etc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Fourrières, dépôts transports en commun, stations d'épuration, réseaux d'énergie, transformateurs électriques, etc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ecoles, centres de formation, EHPAD, etc
	Salles d'art et de spectacles	Salles de concert, théâtre, opéras, etc
	Equipements sportifs	Salles de sport, stades, etc
	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte, salles de réunions publiques, salles polyvalentes, maisons de quartier, permanences d'un syndicat, etc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie
	Entrepôt	
	Bureau	Constructions tertiaires, sièges sociaux des entreprises, etc
	Centre de congrès et d'exposition	

Le règlement du PLU intègre ces nouvelles destinations et sous-destinations.

→ Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et la même sous-destination que le local principal.

ARTICLE 6 – 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 6 zones :

- UA : centre-ville historique
- UB : zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat
- UH : zone urbaine correspondant aux villages
- UE : dédiée aux zones d'activités économiques
- UL : zone dédiée au complexe sportif des Terres Noires
- UT : zone dédiée à l'aéroport des Ajoncs

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

Elles comportent 5 types de zones :

- 1AUB : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
- 1AUE : zone d'urbanisation future à vocation économique
- 1AUL : zone dédiée à l'accueil d'activités sportives, de loisirs, et/ou touristiques
- 2AUB : zone d'urbanisation future dédiée à l'extension du secteur de La Brossardière

- 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 4 sous-zonages, dont 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

- Ar : zone agricole excluant les sièges lié à l'élevage hors sol (élevage porcin, aviculture).
- Ac : correspondant à des secteurs isolés à vocation économique, touristique ou de loisirs (STECAL)
- Ae : zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif / public du type usine d'eau potable, station d'épuration ou encore centrale photovoltaïque (STECAL)
- Agv : zone dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage (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

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

La zone N comporte un sous-zonage NL correspondant aux activités sports, loisirs de plein air.

Le plan de zonage comporte également :

- le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR)
- les éléments identifiés en application des articles L.151-19 ou L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique architectural, paysager ou 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)
- des zones non aedificandi
- des voiries à partir desquelles des accès véhicules sont interdits en vue de protéger les cheminements piétons / cycles et espaces publics
- 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 marges de recul (alignements de voirie et reculs liés à la loi Barnier)
- les linéaires commerciaux
- les zones humides
- les zones inondables
- l'onde de rupture du barrage de Moulin Papon
- les périmètres de protection en vigueur autour de la retenue d'eau de Moulin Papon
- les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- des périmètres sanitaires autour des stations d'épuration
- les sites archéologiques

ARTICLE 7 – 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

Outre les dispositions réglementaires, tout projet devra également prendre en compte les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la Trame verte, bleue et noire.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

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

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

Le défrichement est interdit (sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation).

Leur abattage partiel est néanmoins possible, après déclaration préalable, mais sera subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère des lieux. Ainsi, tout linéaire de haie supprimé devra être compensé selon un ratio égal à 2 pour 1 (ex : 2 m replantés pour 1 m supprimé), et tout arbre abattu devra être compensé au regard du diamètre de l'arbre (cf annexe 3).

Les sujets plantés devront être des essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf annexe 1). Dans le cas de haies, celles-ci devront être recomposées de plusieurs essences.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport au 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, sur justification.

Dispositions complémentaires :

⇒ Boisements identifiés :

Y sont toutefois autorisés :

- ✓ Les annexes de 12 m² maximum
- ✓ Les extensions du bâti dans la limite de 20 m² d'emprise au sol
- ✓ Les aménagements non imperméabilisés du type cheminement piéton ou stationnement perméable

⇒ Arbres remarquables :

- S'agissant de sujets individuels, l'abattage y est interdit (sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation).
- L'élagage et l'entretien sont autorisés, après déclaration préalable.

⇒ Haies identifiées :

Sont autorisés, après déclaration préalable :

- ✓ L'élagage et l'entretien
- ✓ La création d'accès rendus nécessaires pour l'accès et l'exploitation de parcelles agricoles, dans la limite de 5 m de large

N.B. : L'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme prévoit un régime dérogatoire à l'obligation de déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs :

- enlèvement d'arbres dangereux, chablis, bois morts
- en cas d'application des dispositions du livre II du code forestier

- *en cas d'application d'un plan simple de gestion agréé, d'un règlement type de gestion approuvé ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles*
- *lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière*

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 5 mètres par rapport au 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.

NB : *Le régime dérogatoire est le même que pour les boisements Loi Paysages.*

3- Les zones humides cartographiées sur le plan de zonage

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.

En l'absence de séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), 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.

4- Les zones humides NON cartographiées sur le plan de zonage

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) et du SDAGE en termes de compensation.

Quant aux zones humides **inférieures 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

5- 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 ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1- Adaptation au contexte :

Il est recommandé de prendre en compte les modalités constructives visant à limiter la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés et les établissements recevant du public (<https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/connaissiez-vous-le-risque-radon>).

Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. Les projets de rénovation devront également intégrer le concept de développement durable, notamment en matière d'énergie et de matériaux utilisés.

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

En zones U et AU, tout projet d'aménagement ou de rénovation importante devra proposer une solution permettant de répondre aux enjeux de la transition écologique (se reporter à l'annexe 4 du présent règlement) :

- Soit en respectant un coefficient de biotope de 15 % minimum
- Soit en proposant un dispositif de production d'énergies renouvelables visant l'autoconsommation du bâtiment projeté ou rénové
- Soit en proposant une solution écologique (atteindre 8 % de coefficient de biotope) couplée à un dispositif énergétique (ex : pose de panneaux photovoltaïques, ou solaires thermiques, ou d'une chaudière bois, etc)

N.B. : Les extensions et annexes des constructions ne sont pas concernées par cette disposition.

➔ Par ailleurs, une dérogation à la règle sera accordée dans le cas d'une impossibilité avérée de répondre aux 3 solutions proposées d'un point de vue technique ou urbanistique, notamment en centre-ville. Cette dérogation nécessitera d'être dûment justifiée par le pétitionnaire ou le porteur de projet.

2- Energies renouvelables :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, 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 et que le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) l'autorise, le cas échéant.

3- Perméabilité des aires de stationnements / infiltration des eaux pluviales :

Les aires de stationnement doivent être paysagées en zone urbaine et à urbaniser. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

En zone agricole et naturelle, les parkings seront traités de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel et perméables.

4- Dispositions particulières pour les bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 1 000 m² :

Toute construction nouvelle qu'elle soit commerciale, industrielle, artisanale, ainsi que les entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale sont soumis aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme. Sauf dérogations prévues par cet article, **leurs toitures** devront intégrer au choix, et à hauteur de 30 % minimum de leurs surfaces :

- un procédé de production d'énergies renouvelables
- un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité
- tout autre dispositif aboutissant au même résultat

En outre, le stationnement perméable y sera obligatoire.

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 permettre :

- la circulation des véhicules privés
- l'intervention des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères)
- le demi-tour 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.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon (RD 160), sur l'ensemble du contournement sud (A87), sur la RD 948 (du rond-point Napoléon-Vendée à La Chaize-le-Vicomte) et les voies d'échanges, ainsi que sur toutes les voiries primaires.

De plus, la création d'accès véhicules est également interdite sur les voiries ou portions de voiries identifiées sur le plan de zonage, afin de préserver les cheminements piétons / cycles existants et les espaces publics concernés. Des accès piétons pourront être tolérés. La liste des voiries concernées est annexée au présent règlement.

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.

Ceux-ci seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons, cyclistes ou véhicules de service.

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

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

Assainissement collectif :

- 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.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement en fonction de la charge et du type d'effluent. Ainsi, le raccordement ne sera pas obligatoirement réalisé.

Assainissement non collectif :

- 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.

Eaux pluviales

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Néanmoins, 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.
- Pour les parkings :
 - 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.
 - Les eaux issues des parkings couverts supérieurs à 10 places devront subir un traitement de débouillage / déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
 - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.
- 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.

- Les constructions nouvelles devront obligatoirement être sécurisées par des équipements de défense contre l'incendie.

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.
- En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des espaces de stockage collectif des conteneurs devront être prévus dans des espaces dédiés, lorsque l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée. Ceux-ci pourront être aménagés de façon à être directement accessibles par les véhicules chargés de les enlever.
Un espace pour l'installation d'un pavillon de compostage pourra être prévu également.

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 six zones :

- **la zone UA** correspondant au secteur historique de la ville napoléonienne, à savoir le Pentagone, les boulevards, la Place de la Vendée, les secteurs de la gare et du Sacré Cœur. Il s'agit d'une zone mixte accueillant habitat, commerces, activités, services, équipements. La zone UA comporte deux sous-zonages et est majoritairement couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), induisant des règles propres au périmètre.
- **la zone UB** correspondant à l'extension de la ville napoléonienne (faubourgs et lotissements). Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat, accueillant également des équipements collectifs et des activités compatibles avec le caractère de la zone.
- **la zone UH** correspondant à quelques hameaux anciens, assez denses ou situés en continuité d'une zone urbaine, desservis par les réseaux et pouvant accueillir de l'habitat, des activités artisanales et des services. Cette zone comporte également les hameaux situés dans la ZAC de La Marronnière.
- **la zone UE** correspondant aux zones urbaines de la commune dévolues au développement des zones d'activités économiques, accueillant des industries, de l'artisanat, des commerces, bureaux, services et équipements liés au fonctionnement de la zone (restaurants, hôtels, crèches, aires de détente, etc). Il s'agit principalement des zones d'activités Nord (Flâneries, Bazinières, Bell, Beaupuy, etc) et Sud (Acti Sud, Sud Avenue), de Belle Place, Parc Eco 85 ou encore Les Ajoncs.
- **la zone UL** correspondant au complexe sportif des Terres Noires.
- **la zone UT** correspondant au secteur de l'aéroport des Ajoncs.

ZONE URBAINE HISTORIQUE

ZONE UA

La zone UA correspond au secteur historique de la ville napoléonienne, plus dense que le reste du territoire. Il s'agit d'une zone mixte accueillant de l'habitat et des équipements collectifs, où sont admises les activités compatibles avec l'habitat comme les commerces et les services.

Pour les secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (périmètre du SPR, carte des qualités architecturales et paysagères, règlement, plan des hauteurs) afin de compléter la lecture du présent règlement.

Pour les secteurs situés en dehors du périmètre du SPR, il convient de se référer aux dispositions du présent règlement.

La zone UA comporte deux sous-zonages :

- **UA_b** correspondant à deux secteurs situés en dehors du site patrimonial remarquable, pouvant accueillir des constructions de hauteurs importantes en raison de leur localisation :
 - un secteur en développement sur le site du pôle d'échanges multimodal, boulevard Louis Blanc
 - la rue du Maréchal Ney, marquant l'entrée nord dans le centre historique depuis la Place du Point du jour
- **UA_c**, seul secteur accueillant les nouvelles implantations commerciales

Le Sud-Est de la zone est couvert par la zone inondable de la Vallée de l'Yon.

Principaux objectifs de la zone :

- Redynamiser le centre-ville par l'accueil de nouveaux habitants et l'implantation de commerces
- Concilier la préservation du patrimoine bâti d'intérêt et la densification du centre-ville
- Poursuivre le renouvellement urbain
- Favoriser l'offre en logements sur le centre-ville en incitant au changement de destination des bureaux ou locaux désaffectés

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Les logements
- Les hébergements

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, déchets notamment) ni de risques (explosion, incendie, par exemple) 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
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques
- Les cinémas

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, d'enseignement, de santé, salle d'art et de spectacles, locaux administratifs, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

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
- Le commerce de gros
- Les activités industrielles
- Les installations classées soumises à autorisation
- La création de commerces de détail **en dehors de la zone UAc et des linéaires commerciaux**
- En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. La création d'activités de services y est également interdite.
- Les entrepôts
- Toute construction en zone non aedificandi

- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes

Sont autorisés sous conditions :

- 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, au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les travaux et/ou extensions concernant les installations classées soumises à autorisation, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, pollution, odeurs, déchets notamment) les rendant incompatibles avec l'habitat
- 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.
- Toute intervention sur un élément du patrimoine yonnais repéré par le site patrimonial remarquable sera soumise aux prescriptions du règlement du SPR figurant en annexe du PLU (cf servitudes d'utilité publique).
- Les abris de jardins liés aux jardins collectifs (familiaux, partagés) seront autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'un abri collectif (1 seul abri collectif autorisé par jardin collectif), ou 5 m² dans le cas d'un abri individuel.
- 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 sont autorisés. Dans le périmètre du SPR, ceux-ci sont soumis au règlement associé.

Mixité sociale :

- Pour toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher (SDP) affectée au logement :
 - ⇒ **15 % au minimum** de la SDP devront être affectés à du **logement locatif aidé** bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (**PLUS**), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (**PLAI**), ou Prêt Locatif Social (**PLS**),
 - ⇒ **10 % au minimum** de la SDP devront être affectés à du logement en **accession sociale** (Prêt Social Location Accession (**PSLA**), Bail Réel Solidaire (**BRS**), ou équivalent)

N.B. : Cette règle ne s'applique pas sur les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, bénéficiant d'objectifs adaptés à chaque site en matière de mixité sociale.

Commerce de détail :

- La création de nouveaux commerces et l'implantation de distributeurs alimentaires ne sont autorisées qu'**en zone UAc**.
- **En zones UA et UAb**, le maintien de l'activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU est admis, leur reprise, ainsi que les extensions dont la surface totale ne devra pas excéder 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale, mais leur division est interdite.
- En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, les locaux situés en rez-de-chaussée, qu'il s'agisse d'activités du type commerce, artisanat, services, etc, ou de logements, ne peuvent être remplacés que par du commerce ou de l'artisanat

exclusivement, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ou de locaux d'accès à l'immeuble. La création de nouveaux commerces et locaux dédiés à l'artisanat y est également autorisée. Les extensions n'y sont pas limitées.

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 constructions sur pilotis seront recommandées.
- 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.
- Les niveaux habitables des constructions ne pourront être implantés à moins de 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- 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-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Il est fortement conseillé d'ancrer ou d'arrimer les cuves 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.

Concernant les annexes non accolées, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol sont concernées par les règles d'implantation.

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. tableau des servitudes d'utilité publique).

Une zone non aedificandi de 4 m est à respecter en bordure de l'Yon sur chaque rive.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Règle générale :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer dans toute la zone UA. Toutefois, des attiques pourront être autorisés.

Dispositions particulières :

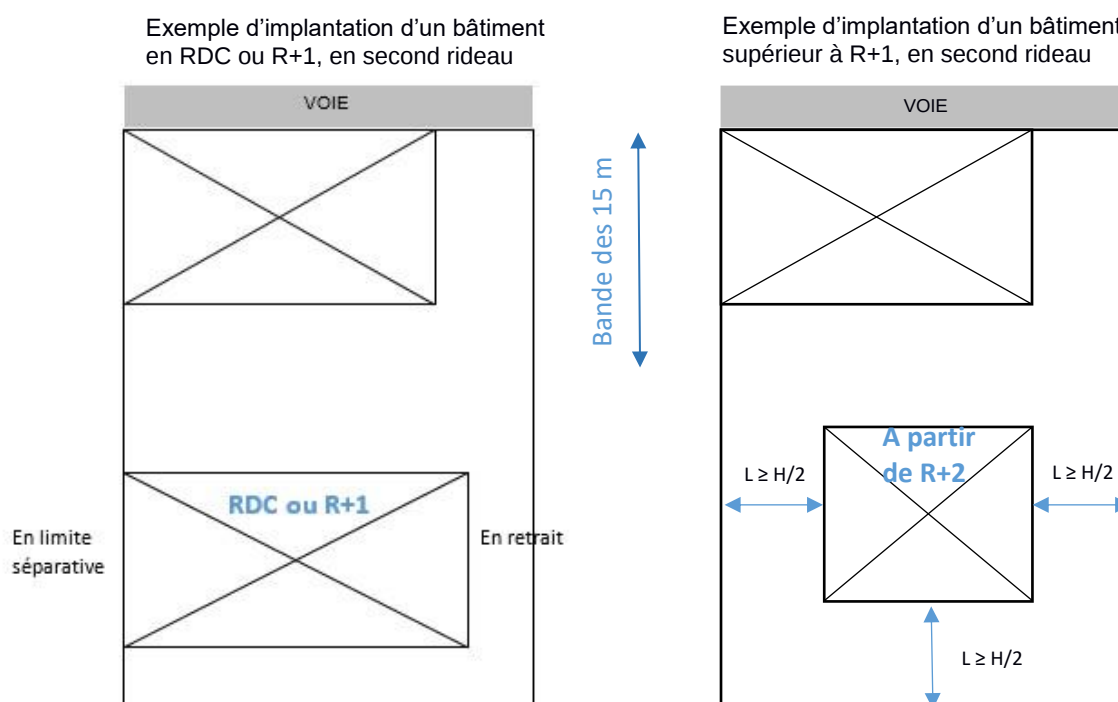
- En cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot :

- Possibilité de s'implanter partiellement en retrait, afin de créer des "respirations" au sein d'un projet d'ensemble, l'alignement devant toutefois constituer la dominante d'implantation.
 - Concernant les façades des constructions, a minima le rez-de-chaussée devra respecter les règles d'alignement, les étages supérieurs pourront être implantés en retrait.
- **Dans le périmètre du SPR**, il convient de se reporter à la fiche relative aux "implantations" figurant dans le règlement du SPR annexé au PLU, comportant des dispositions particulières.
 - Dans le cas d'une construction en second rideau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.
 - Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies publiques ou privées, se référer à la définition des limites séparatives / parcellaires du lexique du présent règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- **Dans la bande des 15 m par rapport à la voie publique ou privée**, les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- **Au-delà de la bande des 15 m par rapport à la voie publique ou privée**, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
 - en limite séparative ou en retrait sur une ou plusieurs limites, pour des constructions allant jusqu'à R+1
 - en retrait pour des constructions supérieures au R+1, la distance par rapport à la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction : $L \geq H/2$ (L représentant la distance de la construction à la limite séparative)

Illustrations de cette règle :



L'implantation en limite ou en retrait peut se faire sur une ou plusieurs limites séparatives, au gré du projet.

- Dans le cadre d'une réhabilitation de l'existant, une dérogation à la règle de retrait sera autorisée 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 bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.
- Toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte des établissements pénitentiaires.

Dispositions particulières :

- En cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot : l'implantation en limites séparatives sera libre.

Hauteur

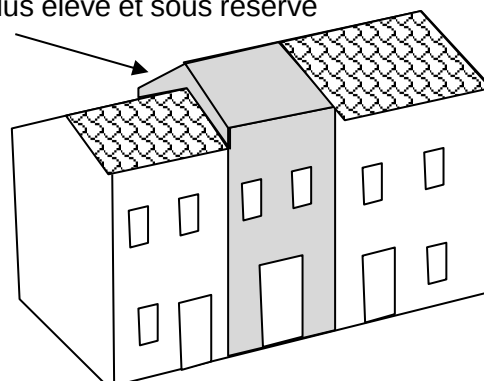
Règles générales :

- 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.
- Les règles de hauteur sont les suivantes :

	Dans le périmètre du SPR	En dehors du périmètre du SPR
UA	- Minimum R+1 * - Hauteur limitée par le plan des secteurs de hauteurs homogènes	- Minimum R+1 * - Maximum R+2
UAb		- Minimum R+1 * - Maximum R+4 + attique
UAc		

* Sauf si le règlement du SPR impose un maintien de la hauteur de la construction en rez-de-chaussée (ex : séquence d'architecture) et/ou si la surface de plancher est inférieure à 50 m².

- Dans la mesure du possible et dans le respect du règlement du SPR, les constructions de la zone UA devront viser le plafond maximal de hauteur, dans l'optique d'une densification du centre-ville.
- La hauteur de la construction implantée au-delà de la bande des 15 m et/ou en second rideau ne devra jamais excéder la hauteur du bâtiment situé dans la bande des 15 m.
- 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.



- Les extensions ne sont pas concernées par la hauteur minimale imposée en R+1.
- 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.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2.

Densité

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m².
 - ⇒ Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos conformément à l'obligation réglementaire, ne sont pas concernés par cette règle.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il conviendra de se référer au règlement du SPR complétant les dispositions suivantes, pour tout projet situé à l'intérieur du périmètre.

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.
- Les façades et pignons aveugles des constructions d'angles sont interdits à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 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.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

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.
- Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- 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.

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

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.
- Il conviendra de se référer au règlement du SPR complétant les dispositions suivantes, pour tout projet situé à l'intérieur du périmètre.

Clôtures

- En cas de pose de clôture, la végétalisation est préconisée en accompagnement afin de limiter les îlots de chaleur.
- Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.
- Les bâches sont interdites.
- 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 annexes 1 et 2)

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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les logements :**
 - ⇒ Dans le cas d'une impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique pour un changement de destination, un projet de réhabilitation, la construction d'un seul et unique logement en second rideau, ou pour une extension ou une surélévation, aucune place ne sera exigée.
 - ⇒ Dans les autres cas, les normes sont les suivantes :
 - ✓ **Pour les logements d'une surface de plancher $\leq 30 \text{ m}^2$** , aucune place n'est requise. Toutefois, pour tout projet comportant au moins 5 logements $\leq 30 \text{ m}^2$, il est exigé 1 place minimum par tranche de 5 logements.
 - ✓ **Pour les logements d'une surface de plancher $> 30 \text{ m}^2$ et $< 80 \text{ m}^2$** , il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement
 - ✓ **Pour les logements d'une surface de plancher $\geq 80 \text{ m}^2$** , il est exigé 1,5 place minimum par logement
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 0,5 place de stationnement minimum par logement.
 - ⇒ Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à du logement aidé, y compris avec création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.

- **Pour les hébergements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.
- **Pour l'activité artisanale et la restauration**, aucune place n'est requise.
- **Pour les commerces :**
 - ⇒ Si la surface de plancher est inférieure à 1 000 m², aucune place n'est requise.
 - ⇒ Si la surface de plancher est supérieure ou égale 1 000 m², il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - ⇒ Dans le cas d'une impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique liée à un changement de destination, aucune place ne sera exigée.
- **Pour les activités de services, les bureaux, les hôtels et autres hébergements touristiques**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.
- **Pour les cinémas**, l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement (*hors espaces paysagers en pleine terre, surfaces des aménagements liés à l'accessibilité aux transports routiers, surfaces réservées à l'auto-partage, et places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables*) ne devra pas dépasser les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments.
La surface des places non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- **Les équipements publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant aux besoins en stationnement) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.
Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Dispositions générales :

- Le résultat de l'application des normes chiffrées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur (ex : pour 2,6 places, la valeur retenue sera 2 places).
- Dans le cas d'extensions générant des besoins en stationnement (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée au regard de la surface de l'extension uniquement, en fonction de la destination de la construction.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant par exemple des logements et des bureaux, ou des logements et des commerces, ou encore une opération d'aménagement d'ensemble permettant le foisonnement.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Pour les constructions ou opérations à usage d'habitation comportant un parc de stationnement annexe d'au moins 10 places, la réalisation d'emplacements couverts et sécurisés sera exigée au regard de la réglementation nationale en vigueur. Ceux-ci pourront être réalisés en un seul ou plusieurs locaux.

Toutefois, l'annexe 8 du présent règlement dédiée au stationnement vélos expose le nombre d'emplacements vers lequel il conviendrait de tendre, ainsi que des schémas de rangement des vélos permettant d'optimiser les surfaces.

- Pour les bureaux disposant d'un parc de stationnement, des places de stationnement pour les vélos devront être réalisées à hauteur de 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
 Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
 Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
 Ainsi, tout projet concerné par la réalisation de stationnements vélos devra prévoir :
 - ✓ Habitat : 1 emplacement pour vélo spécial (biporteur, triporteur, vélo allongé, etc) par tranche de 10 emplacements vélos
 - ✓ Non résidentiel : 1 emplacement pour vélo spécial à partir de 20 emplacements vélos réalisés. Au-delà, 1 emplacement pour vélo spécial sera demandé par tranche de 30 emplacements vélos.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.
- Dans le cas d'une impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique, aucun emplacement ne sera exigé.

ZONE URBAINE MIXTE

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à vocation principale d'habitat couvrant les secteurs d'extension du centre historique, et les deux bourgs anciens du Bourg-sous-la-Roche et de Saint-André d'Ornay, comportant différents types d'habitat (maisons individuelles, mitoyennes, groupées, collectifs). La morphologie de cette zone varie en fonction de la période de construction et accueille des maisons de faubourg, de l'habitat diffus, des lotissements pavillonnaires, des opérations groupées, ou encore des quartiers d'habitat mixte. Elle peut également accueillir des activités compatibles avec l'habitat et des équipements publics.

La zone UB comporte un sous-zonage **UBc** correspondant aux polarités commerciales des quartiers et des deux anciens bourgs. Les nouvelles implantations commerciales ne seront autorisées qu'en zone UBc.

Le reste de la zone UB autorisera le maintien des activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU, leur extension modérée, et même la reprise d'une autre activité commerciale sur site.

Pour les secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (périmètre du SPR, carte des qualités architecturales et paysagères, règlement, plan des hauteurs) afin de compléter la lecture du présent règlement.

Pour les secteurs situés en dehors du périmètre du SPR, il convient de se référer aux dispositions du présent règlement.

La zone UB est très partiellement concernée par la zone inondable de la Vallée de l'Yon.

Elle est également concernée par la présence des ouvrages GRTgaz et de leurs servitudes d'utilité publique (cf plan des réseaux, et notice et plan des SUP / I3 et SUP1).

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

Principaux objectifs de la zone :

- Redynamiser les polarités de quartier à travers la centralisation des commerces de proximité
- Favoriser la densification du territoire par des règles adaptées, permettant le comblement des dents creuses, la division de parcelles, le renouvellement urbain et une constructibilité plus importante
- Permettre une diversification de l'habitat et une mixité sociale et fonctionnelle

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Les logements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, de type tiny house
- Les hébergements

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, déchets notamment) ni de risques (explosion, incendie, par exemple) pour le voisinage, sont autorisés :

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hôtels, les autres hébergements touristiques

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
- Les centres de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, d'enseignement, de santé, EHPAD, salle d'art et de spectacles, locaux administratifs, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

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 cinémas
- Les installations classées soumises à autorisation
- La création de commerces de détail **en dehors de la zone UBc et des linéaires commerciaux**
- Toute construction en zone non aedificandi
- 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, les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes

- 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 :

- 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, au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les travaux et/ou extensions concernant les installations classées soumises à autorisation, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, pollution, odeurs, déchets notamment) les rendant incompatibles avec l'habitat
- 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.
- Toute intervention sur un élément du patrimoine yonnais repéré par le site patrimonial remarquable sera soumise aux prescriptions du règlement du SPR figurant en annexe du PLU (cf servitudes d'utilité publique).
- Toute intervention sur une construction identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sera autorisée sous réserve d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent sa protection (cf Fiches de protection annexées au règlement).
- Les abris de jardins liés aux jardins collectifs (familiaux, partagés) seront autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'un abri collectif (1 seul abri collectif autorisé par jardin collectif), ou 5 m² dans le cas d'un abri individuel.
- 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 le respect du règlement du SPR sur les secteurs concernés.

Mixité sociale :

- Pour toute opération de plus de 1 500 m² de surface de plancher (SDP) affectée au logement :
 - ⇒ **15 % au minimum** de la SDP devront être affectés à du **logement locatif aidé** bénéficiant de financement de type Prêt Locatif à Usage Social (**PLUS**), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (**PLAI**), ou Prêt Locatif Social (**PLS**),
 - ⇒ **10 % au minimum** de la SDP devront être affectés à du logement en **accession sociale** (Prêt Social Location Accession (**PSLA**), Bail Réel Solidaire (**BRS**), ou équivalent)

N.B. : Cette règle ne s'applique pas sur les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, bénéficiant d'objectifs adaptés à chaque site en matière de mixité sociale.

Commerce de détail :

- La création de nouveaux commerces et l'implantation de distributeurs alimentaires ne sont autorisées qu'**en zone UBc**.
- **En zone UB**, le maintien de l'activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU est admis, sa reprise, ainsi que les extensions dont la surface totale ne devra pas excéder 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale, mais la division des commerces est interdite.
- En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, les locaux situés en rez-de-chaussée, qu'il s'agisse d'activités du type commerce, artisanat, services, etc,

ou de logements, ne peuvent être remplacés que par du commerce ou de l'artisanat exclusivement, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ou de locaux d'accès à l'immeuble. La création de nouveaux commerces et locaux dédiés à l'artisanat y est également autorisée. Les extensions n'y sont pas limitées.

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 constructions sur pilotis seront recommandées.
- 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.
- Les niveaux habitables des constructions ne pourront être implantés à moins de 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- 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-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Il est fortement conseillé d'ancrer ou d'arrimer les cuves 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.

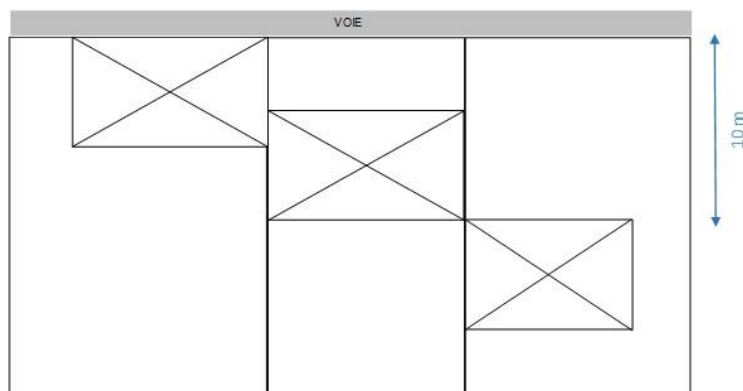
Une zone non aedificandi de 4 m est à respecter en bordure de l'Yon sur chaque rive.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Règle générale :

En l'absence d'indication spéciale figurant au plan de zonage et imposant l'alignement bâti (liste des alignements bâtis figurant en fin de règlement), les constructions nouvelles devront être implantées :

- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées



Dispositions particulières :

- Les extensions, les annexes non accolées et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.
- **Dans le périmètre du SPR**, il convient de se reporter à la fiche relative aux "implantations" figurant dans le règlement du SPR annexé au PLU, comportant des dispositions particulières.
- Dans le cas d'une construction en second rideau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies publiques ou privées, se référer à la définition des limites séparatives / parcellaires du lexique du présent règlement.
- En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. tableau des servitudes d'utilité publique).

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

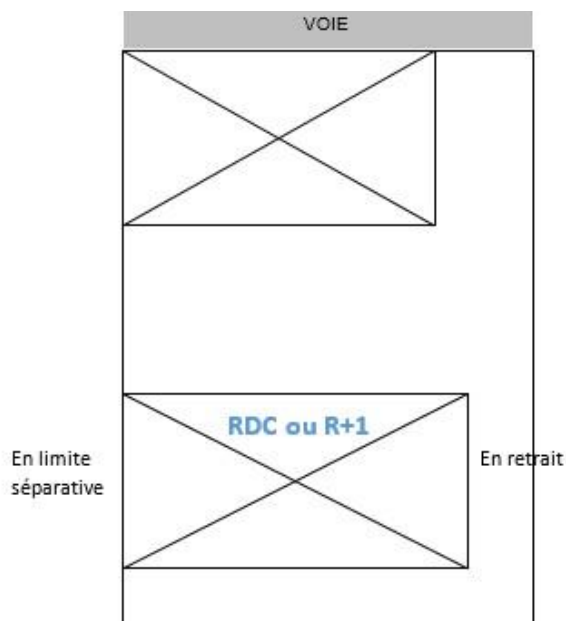
- L'implantation des constructions et des annexes non accolées sera libre.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions en second rideau, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
 - en limite séparative ou en retrait, sur une ou plusieurs limites, pour des constructions allant jusqu'à R+1.
N.B. : Si le projet jouxte des constructions de hauteurs plus importantes en limites séparatives, la hauteur de la construction nouvelle pourra s'adapter à la construction voisine.
 - en retrait pour des constructions supérieures au R+1, la distance par rapport à la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction : $L \geq H/2$ (L représentant la distance de la construction à la limite séparative)

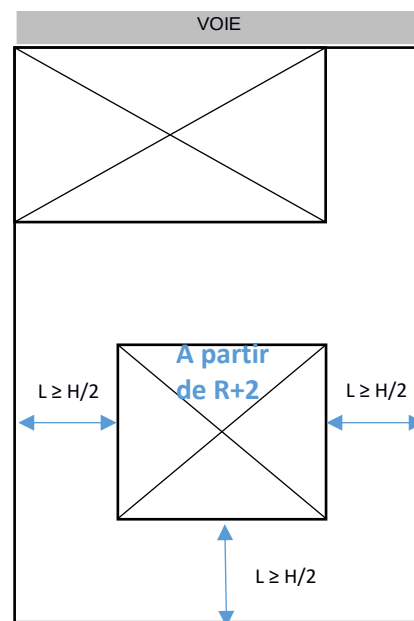
Illustrations de cette règle :

Exemple d'implantation d'un bâtiment en RDC ou R+1, en second rideau



L'implantation en limite ou en retrait peut se faire sur une ou plusieurs limites séparatives, au gré du projet.

Exemple d'implantation d'un bâtiment supérieur à R+1, en second rideau



- Dans le cadre d'une réhabilitation de l'existant, une dérogation à la règle de retrait sera autorisée 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 bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.
- Toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte des établissements pénitentiaires.
- En cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot : l'implantation en limites séparatives sera libre.

Hauteur

Règles générales :

- 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.
- **Dans le périmètre du SPR**, la hauteur sera limitée par le plan des secteurs de hauteurs homogènes.
- **En dehors du périmètre du SPR**, la hauteur autorisée est limitée à R+2+Combles ou attique.
Toutefois, des constructions pourront être autorisées jusqu'à R+4+attique (hauteur absolue 20 m) sur des unités foncières $\geq 1\,000\text{ m}^2$.

Dispositions particulières :

- Sur le secteur de La Marronnière, dans le périmètre correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, des constructions pourront être autorisées jusqu'à R+5+attique sur des unités foncières $\geq 1\,000\text{ m}^2$.
- Sur le secteur Sully, dans le périmètre correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2.
- 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.

Densité

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m^2 .
 ⇒ Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos conformément à l'obligation réglementaire, ne sont pas concernés par cette règle de densité.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il conviendra de se référer au règlement du SPR complétant les dispositions suivantes, pour tout projet situé à l'intérieur du périmètre.

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.
- Les façades et pignons aveugles des constructions d'angles sont interdits à l'alignement des voies et emprises publiques.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

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.
- Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.

- 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.

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

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.
- Il conviendra de se référer au règlement du SPR complétant les dispositions suivantes, pour tout projet situé à l'intérieur du périmètre.

Clôtures

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la petite faune.
- Les bâches sont interdites.
- Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées et pourront être éventuellement 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 annexes 1 et 2)
- Sur la façade sur rue, comportant l'accès principal à la construction :
La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum. La clôture pourra être composée d'un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut (enduits sur les deux faces) surmonté d'un dispositif occultant ou à claire-voie, et pouvant être doublé d'une haie participant à limiter les îlots de chaleur. Les murs y sont interdits.
- En limite séparative :
Les murets sont autorisés, dans les mêmes conditions que pour les clôtures sur rue. Les murs seront autorisés, sur une hauteur de 2 m maximum et devront être enduits sur les deux faces. Ils pourront être associés à des dispositifs bois par exemple pour rythmer et alléger la clôture.

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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les logements :**
 - Dans le périmètre de 500 m autour de la gare (cf annexe 9), les normes sont les suivantes :
 - **Pour les logements d'une surface de plancher $\leq 30 \text{ m}^2$** , aucune place n'est requise. Toutefois, pour tout projet comportant au moins 5 logements $\leq 30 \text{ m}^2$, il est exigé 1 place minimum par tranche de 5 logements.
 - **Pour les logements d'une surface de plancher $> 30 \text{ m}^2$ et $< 80 \text{ m}^2$** , il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement
 - **Pour les logements d'une surface de plancher $\geq 80 \text{ m}^2$** , il est exigé 1,5 place minimum par logement
 - Sur le reste de la zone :
 - ⇒ Il est exigé 1 place de stationnement **minimum** pour 60 m^2 de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
 - ⇒ Dans le cas d'une division de maison d'habitation en plusieurs logements, il est exigé 1 place **minimum** par logement créé.
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 0,5 place de stationnement minimum par logement.
 - ⇒ Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à du logement aidé, y compris avec création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.
- **Pour les hébergements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.
- **Pour les commerces, l'activité artisanale et la restauration :**
 - surface de plancher $< 300 \text{ m}^2$ = aucune place n'est requise
 - surface de plancher $\geq 300 \text{ m}^2$ = 1 place de stationnement minimum pour 30 m^2 de surface de plancher
- **Pour les activités de services, les bureaux**, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 30 m^2 de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins. Toutefois, pour toute construction supérieure ou égale à 400 m^2 de surface de plancher, il sera exigé 1 place de stationnement minimum pour 50 m^2 de surface de plancher.
- **Pour les établissements de santé**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins, en intégrant les besoins liés au personnel.
- **Les autres équipements d'intérêt collectif et services publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant aux besoins en stationnement) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.
 Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Dispositions générales :

- Le résultat de l'application des normes chiffrées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur (ex : pour 2,6 places, la valeur retenue sera 2 places).
- Dans le cas d'extensions générant des besoins en stationnement (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée au regard de la surface de l'extension uniquement, en fonction de la destination de la construction.
- 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.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Pour les constructions ou opérations à usage d'habitation comportant un parc de stationnement annexe d'au moins 10 places, la réalisation d'emplacements couverts et sécurisés sera exigée au regard de la réglementation nationale en vigueur. Ceux-ci pourront être réalisés en un seul ou plusieurs locaux.
Toutefois, l'annexe 8 du présent règlement dédiée au stationnement vélos expose le nombre d'emplacements vers lequel il conviendrait de tendre, ainsi que des schémas de rangement des vélos permettant d'optimiser les surfaces.
- Pour les bureaux disposant d'un parc de stationnement, des places de stationnement pour les vélos devront être réalisées à hauteur de 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
Ainsi, tout projet concerné par la réalisation de stationnements vélos devra prévoir :
 - ✓ Habitat : 1 emplacement pour vélo spécial (biporteur, triporteur, vélo allongé, etc) par tranche de 10 emplacements vélos

- ✓ Non résidentiel : 1 emplacement pour vélo spécial à partir de 20 emplacements vélos réalisés. Au-delà, 1 emplacement pour vélo spécial sera demandé par tranche de 30 emplacements vélos.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.
- Dans le cas d'une impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique (*changement de destination par exemple*), aucun emplacement ne sera exigé.

**ZONE URBAINE
CORRESPONDANT AUX HAMEAUX**

ZONE UH

La zone UH correspond à des hameaux anciens et assez denses dont le caractère et l'aspect méritent d'être préservés.

Il s'agit de secteurs d'habitat situés à l'extérieur de l'agglomération, en zone rurale, ou en continuité d'une zone urbaine, pouvant accueillir de nouvelles constructions à vocation principale d'habitat, mais aussi quelques activités.

Cette zone concerne les hameaux suivants :

- Château Fromage
- La Guibretière
- L'Angouinière
- Le Puy Charpentreau sud
- La Lardière et la Basse Lardière
- Sainte Anne

La zone UH comporte un sous-secteur **UH_z** couvrant les hameaux existants de la ZAC de La Marronnière. Ceux-ci sont soumis à une convention de participation aux équipements publics en cas de réalisation de projet.

Principaux objectifs de la zone :

- Limiter l'étalement urbain en offrant des possibilités de construction dans les villages existants
- Maintenir le caractère rural des hameaux
- Permettre une offre de logement dans un environnement différent

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Les logements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, de type tiny house

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, déchets notamment) ni de risques (explosion, incendie, par exemple) pour le voisinage, sont autorisés :

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

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 activités commerciales, artisanales et de restauration
- Les bureaux
- Les entrepôts
- Les hôtels, les autres hébergements touristiques
- Les hébergements pour des publics spécifiques (résidences étudiantes, etc)
- Les cinémas
- 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, les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes

Sont autorisés sous conditions :

- 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, au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les travaux et/ou extensions concernant les installations classées soumises à autorisation, existantes 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.
- Toute intervention sur une construction identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sera autorisée sous réserve d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent sa protection (cf Fiches de protection annexées au règlement).
- 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

A La Basse Lardière, en zone inondable :

- Les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions sur pilotis seront recommandées.
- 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.
- Les niveaux habitables des constructions ne pourront être implantés à moins de 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- 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-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Il est fortement conseillé d'ancrer ou d'arrimer les cuves pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue.

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

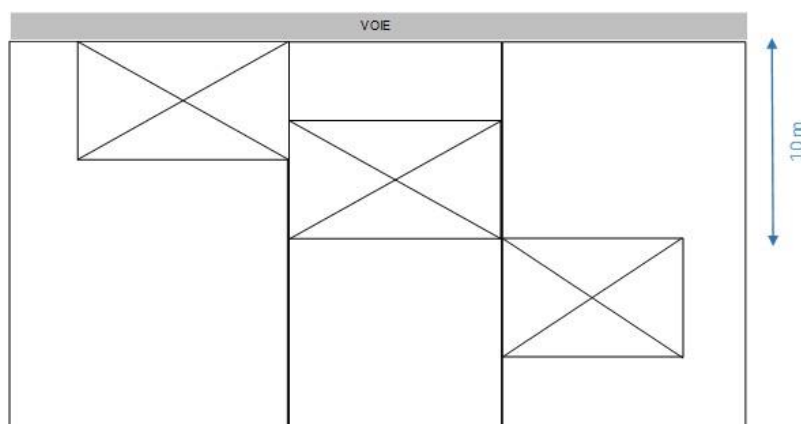
1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. tableau des servitudes d'utilité publique).

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

- Les constructions nouvelles devront être implantées entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.



- Les extensions, les annexes non accolées et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

- Dans le cas d'une construction en second rideau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies publiques ou privées, se référer à la définition des limites séparatives / parcellaires du lexique du présent règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- L'implantation des constructions et des annexes non accolées sera libre.
- Toutefois, les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.

Hauteur :

- 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.
- La hauteur autorisée pour les constructions est limitée à R+1.
- 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.

Densité :

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m².
 - ⇒ Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos conformément à l'obligation réglementaire, ne sont pas concernés par cette règle de densité.

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. 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.

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.
- Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.

- 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.

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 petite faune.
- Les bâches sont interdites.
- Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées et pourront être éventuellement 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 annexes 1 et 2)
- Sur la façade sur rue, comportant l'accès principal à la construction :
La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum. La clôture pourra être composée d'un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut (enduits sur les deux faces) surmonté d'un dispositif occultant ou à claire-voie, et pouvant être doublé d'une haie participant à limiter les îlots de chaleur. Les murs y sont interdits.
- En limite séparative :
Les murets sont autorisés, dans les mêmes conditions que pour les clôtures sur rue.
Les murs seront autorisés, sur une hauteur de 2 m maximum et devront être enduits sur les deux faces. Ils pourront être associés à des dispositifs bois par exemple pour rythmer et alléger la clôture.

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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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 logements**, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement (idem dans le cas d'une division de maison d'habitation en plusieurs logements).

- **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.

Stationnement des vélos

- Pour les constructions ou opérations à usage d'habitation comportant un parc de stationnement annexe d'au moins 10 places, la réalisation d'emplacements couverts et sécurisés sera exigée au regard de la réglementation nationale en vigueur. Ceux-ci pourront être réalisés en un seul ou plusieurs locaux.
Toutefois, l'annexe 8 du présent règlement dédiée au stationnement vélos expose le nombre d'emplacements vers lequel il conviendrait de tendre, ainsi que des schémas de rangement des vélos permettant d'optimiser les surfaces.
- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
Ainsi, tout projet concerné par la réalisation de stationnements vélos devra prévoir :
 - ✓ Habitat : 1 emplacement pour vélo spécial (biporteur, triporteur, vélo allongé, etc) par tranche de 10 emplacements vélos
 - ✓ Non résidentiel : 1 emplacement pour vélo spécial à partir de 20 emplacements vélos réalisés. Au-delà, 1 emplacement pour vélo spécial sera demandé par tranche de 30 emplacements vélos.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE est une zone dédiée au développement des zones d'activités économiques. Elle accueille des constructions liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de la zone.

Elle comporte 5 sous-zonages :

- **UEa** autorisant tous types d'activités économiques. Sont concernées les deux zones commerciales majeures du Nord et du Sud, mais également les 4 zones commerciales secondaires de Saint-André d'Ornay, de la route d'Aizenay et des Oudairies.
- **UEb** dédiée aux activités tertiaires. Celle-ci correspond aux secteurs de l'Horbetoux, des Petites Bazinières et au site Brossolette.
- **UEc** autorisant tous types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail. Sont concernés les secteurs d'activités non commerciaux de la route de Nantes, le secteur des Ajoncs, Parc Eco 85, Belle Place, Les Rochettes, le château des Oudairies et La Malboire.
- **UEci** correspondant à des zones situées au cœur des quartiers d'habitat autorisant tous types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail et des installations classées soumises à autorisation. Cette zone correspond principalement à la zone Acti Sud, à la rue Kepler, mais également à des micro-secteurs situés aux Oudairies, aux Jaulnières, à la Courtaisière et Malidor d'en Haut.
- **UEe** dédié aux équipements publics et/ou installations d'intérêt général liés au traitement des déchets, aux stations d'épuration et aux centrales photovoltaïques, notamment. Cette zone est localisée sur les sites de Sainte Anne et Belle Place.

La zone UE est concernée par la présence des ouvrages GRTgaz et de leurs servitudes d'utilité publique (cf plan des réseaux, et notice et plan des SUP / I3 et SUP1).

Le Nord de la zone UEc des Ajoncs est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport des Ajoncs, notamment en termes d'isolation acoustique (cf notice des Annexes du PLU).

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

Principaux objectifs de la zone économique :

- Poursuivre le développement de l'activité économique sur le territoire, sur des secteurs dédiés
- Gérer le développement des secteurs d'activités situés au sein des quartiers d'habitat dans l'optique de limiter les risques et nuisances
- Contenir le développement du commerce dans des zones dédiées pour limiter la concurrence avec les polarités commerciales et gérer les flux de déplacements
- Disposer de zones d'activités qualitatives et plus denses
- Optimiser les surfaces dédiées au stationnement en favorisant la mutualisation

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

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.

Dans la zone UEa :

Commerce et activités de service

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hôtels
- Les cinémas

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Habitation

- Les logements destinés 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'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.

Dans la zone UEb :

Habitation

- Les hébergements

Commerce et activités de service

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Dans la zone UEc

Commerce et activités de service

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les activités industrielles et l'artisanat affilié à l'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Habitation

- Les logements destinés 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'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.

Dans la zone UEci, ne sont autorisées que *les activités compatibles avec l'habitat* :

Commerce et activités de service

- 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

- Les activités industrielles et l'artisanat affilié à l'industrie
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc) et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Habitation

- Les logements destinés 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'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.

Dans la zone UEe :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, etc)
- Les constructions, installations et aménagements liés au traitement des déchets et aux stations d'épuration
- Les centrales photovoltaïques

Habitation

- Les logements destinés 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.

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
- Les autres hébergements touristiques
- Les distributeurs alimentaires
- L'ouverture de 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 et les résidences mobiles de loisirs
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes
- 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)
- **En zone UEe**, toute construction autre que celles autorisées à l'article précédent est interdite
- Les hôtels sont interdits **en zones UEb, UEci**
- La création de commerces de détail, de cinémas, et l'artisanat commercial sont interdits **en zones UEb, UEc et UEci**
- Le commerce de gros, les activités industrielles et les entrepôts sont interdits **en zone UEb**
- Les installations classées soumises à autorisation sont interdites **en zone UEci**

Sont autorisés sous conditions :

- 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 m².
- L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) et la réalisation d'annexes (emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m²) et piscines
- L'extension des constructions à usage d'activités existantes, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Toute intervention sur une construction identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sera autorisée sous réserve d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent sa protection (cf Fiches de protection annexées au règlement).

- Les aménagements nécessaires ou liés à la zone sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, et de ne pas aggraver les nuisances éventuelles.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie, au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- 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

Dispositions particulières relatives aux commerces :

- **En zone UEa :**
 - ⇒ L'implantation / création de nouveaux commerces, coques ou cellules commerciales n'est autorisée que si la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m². De même, la division de cellules commerciales n'est autorisée que si les surfaces de plancher issues de la division sont supérieures ou égales à 400 m².
 - ⇒ Ne sont pas concernés par ce seuil de 400 m² les travaux concernant les commerces ou cellules commerciales d'une surface de plancher inférieure à 400 m², existants à la date d'approbation du PLU, sans toutefois que ces travaux n'aboutissent à une division. Il en est de même dans le cas d'une restructuration globale d'un centre commercial existant à la date d'approbation du PLU.
 - ⇒ Les extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées, à condition que leur surface totale n'excède pas 25 % **maximum** de la surface de plancher initiale.
- **En zones UEc et UEci :**
 - ⇒ Les commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extension, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale. Cependant, la division de ces commerces est interdite.

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 4 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. tableau des servitudes d'utilité publique).

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Règle générale :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage dans lesquelles aucune construction ne peut être édifiée, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

- Les constructions implantées le long du contournement Nord de La Roche-sur-Yon devront toutefois respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD 160.
- Dans tous les **secteurs hors agglomération**, et à l'exception des reculs figurant au plan de zonage, 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 :
 - **100 m** de l'axe de l'autoroute
 - **75 m** de l'axe des routes classées à grande circulation

☞ sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

- L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

- Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies.
- En limite des zones A et N, les constructions devront s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Dès lors que l'activité le permet, il est fortement recommandé de réaliser des constructions sur plusieurs niveaux (ex : construction de bureaux au-dessus d'entrepôts).

Les constructions tertiaires, quant à elles, devront privilégier la densification verticale.

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, aux paysages naturels et urbains, aux perspectives monumentales, ni aux éléments bâtis ou ensembles urbains identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage environnant.

L'architecture contemporaine est autorisée, et même encouragée.

- Le traitement de toutes les façades des constructions, ainsi que l'aménagement de vitrines commerciales devront être soignés et harmonisés, contribuant ainsi à la qualité urbaine et architecturale de la zone.
En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.
- Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements, devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.
Toutefois, un traitement de façade différencié en termes de percements pourra être envisagé entre la partie commerciale, entrepôt et bureau d'une entreprise.
- Les enseignes seront intégrées dans le bâti dont elles ne pourront dépasser la hauteur que d'un tiers de la hauteur de l'enseigne maximum. Celles-ci devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Matériaux et couleurs :

- La tonalité générale des façades sera harmonieuse et devra s'intégrer dans l'environnement.
- 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, et l'emploi de matériaux biosourcés est fortement encouragé.
La valorisation des matériaux et le ré-emploi des ressources sont encouragés également, notamment en cas de déconstruction / reconstruction.
- Sur le secteur de Parc Eco 85, en cas de bardage, la pose horizontale sera privilégiée (bois, métal ou zinc à privilégier).
- Sont proscrits l'utilisation du blanc pur ainsi que tout pastiche du style régional ou ancien.

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 de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champ visuel des voies principales.
Les aires de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles végétalisées, de préférence.
Les aires de stockage extérieures, même temporaires, sont interdites dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.
- Toutefois, 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.
- En dehors des mats porte-drapeaux, aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les zones de reculement.

- 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.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- Les toitures terrasses végétalisées et/ou porteuses de panneaux photovoltaïques sont préconisées, en lien avec les dispositions réglementaires liée aux enjeux de transition écologique (cf annexe 4 règlement).

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.
- L'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Celles-ci ne doivent 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 règles sur les clôtures ne s'appliquent pas aux postes de transformation d'énergie électrique.

Clôtures

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la petite faune.
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.
- Dans le cas d'une clôture minérale, la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les bâches sont interdites.
- Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.
- En limite de zones 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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.
- Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure, de préférence.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, et devront prendre en compte l'installation des bornes de recharge électrique.

Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les logements de gardiennage**, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- **Pour les commerces**, au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher.
L'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement (*hors espaces paysagers en pleine terre, surfaces des aménagements liés à l'accessibilité aux transports routiers, surfaces réservées à l'auto-partage, et places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables*) ne devra pas dépasser les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
La surface des places non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- **Pour les bureaux et activités de service**, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 30 m² de surface de plancher.
- **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.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Pour les bureaux et constructions à vocation industrielle disposant d'un parc de stationnement, des places de stationnement pour les vélos devront être réalisées à hauteur de 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment

- Les ensembles commerciaux répondant à la définition de l'article L.752-3 du Code du Commerce doivent également prévoir du stationnement pour les vélos, à hauteur de 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
Ainsi, tout projet concerné par la réalisation de stationnements vélos devra prévoir 1 emplacement pour vélo spécial à partir de 20 emplacements vélos réalisés. Au-delà, 1 emplacement pour vélo spécial sera demandé par tranche de 30 emplacements vélos.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

ZONE A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS

ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL correspond à une zone dédiée aux activités sportives et/ou de loisirs.

Celle-ci concerne le complexe sportif des Terres Noires situé au Nord de la commune.

Principaux objectifs de la zone UL :

- Soutenir les activités sportives et de loisirs proposées sur la commune
- Conforter le complexe sportif des Terres Noires

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES****Équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les équipements sportifs et/ou de loisirs
- Les centres équestres
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux administratifs ou techniques, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics etc),

Habitation

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.
- Les hébergements liés aux équipements sportifs et/ou de loisirs, permettant d'y loger les utilisateurs.

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 établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- 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 et les résidences mobiles de loisirs
- Les bâtiments agricoles

- Les éoliennes

Sont autorisés sous conditions :

- 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, au fonctionnement des services publics, 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 dispositifs de sécurisation des activités (ex : filets)
- 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.

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. 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.

Intégration paysagère

- Toute nouvelle construction devra être implantée en harmonie avec la végétation environnante.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- 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.

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 petite faune.
- 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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.

Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).

Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.

- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

**ZONE DEDIEE AUX ACTIVITES
AERONAUTIQUES**

ZONE UT

Caractère de la zone :

La zone UT correspond au secteur de l'aéroport des Ajoncs de La Roche-sur-Yon créé en 1947 et utilisé pour l'aviation générale, les vols d'affaires et de loisirs.

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'aéroport qui détermine quatre types de zones interdisant ou limitant 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
- Soutenir les activités sportives et de loisirs proposées en lien avec l'aéroport des Ajoncs

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions nécessaires à l'exploitation de l'aéroport et celles liées à l'activité aéronautique
- 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)

Commerce et activités de service :

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

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 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 bâtiments agricoles
- Les éoliennes

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions autorisées devront respecter les dispositions du PEB notamment en matière d'isolation acoustique
- 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 habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs liées à l'activité aéronautique
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie, au fonctionnement des services publics, 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

Il conviendra de se reporter aux contraintes de servitudes aéronautiques.

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. L'architecture contemporaine est autorisée.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.

Intégration paysagère

- Toute nouvelle construction devra être implantée en harmonie avec la végétation environnante.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- 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 toitures terrasses végétalisées sont préconisées.

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 petite faune.
- 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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.

Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).

Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.

- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

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 trois types de 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. Elle concerne, entre autres, les quartiers d'habitat en cours de la Brossardière et de La Marronnière, une dent creuse à La Caillaudière, ou encore des parcelles de jardins à La Brossardière.
- **la zone 1AUE**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, excluant le commerce de détail. Celle-ci correspond aux secteurs de La Malboire et de La Marronnière sud.
- **la zone 1AUL**, zone d'urbanisation future à vocation sportive, touristique et/ou de loisirs. Cette zone concerne la prairie urbaine du Bourg-sous-la Roche et le secteur des Coux.

→ 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 comporte une zone à urbaniser à long terme :

- **la zone 2AUB** correspond à une zone future d'habitat. Elle concerne la pointe nord de La Brossardière.

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, à l'exception de la création de commerces de détail.

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 plusieurs secteurs :

- Les quartiers d'habitat en cours d'aménagement et futurs de La Brossardière et de La Marronière
- Des dents creuses : chemin de La Brossardière (jardins), La Caillaudière

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 :

- Disposer d'opérations d'aménagement qualitatives encadrées par le règlement et des OAP
- Proposer une offre de logements variée pour répondre aux besoins des Yonnais actuels et futurs
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES**Habitation

- Les logements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, de type tiny house
- Les hébergements

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, déchets notamment) ni de risques (explosion, incendie, par exemple) pour le voisinage, sont autorisés :

- 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 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, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc)

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITESInterdictions :

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone
- Les activités industrielles
- La création de tous commerces, l'artisanat
- La restauration
- Les hôtels, les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les entrepôts
- 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 et les résidences mobiles de loisirs
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes

Sont autorisés sous conditions :

- 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, au fonctionnement des services publics, 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 abris de jardins liés aux jardins collectifs (familiaux, partagés) seront autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'un abri collectif (1 seul abri collectif autorisé par jardin collectif), ou 5 m² dans le cas d'un abri individuel.
- 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 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 entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Les extensions, les annexes non accolées et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.
- Dans le cas d'une construction en second rideau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.
- Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies publiques ou privées, se référer à la définition des limites séparatives / parcellaires du lexique du présent règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

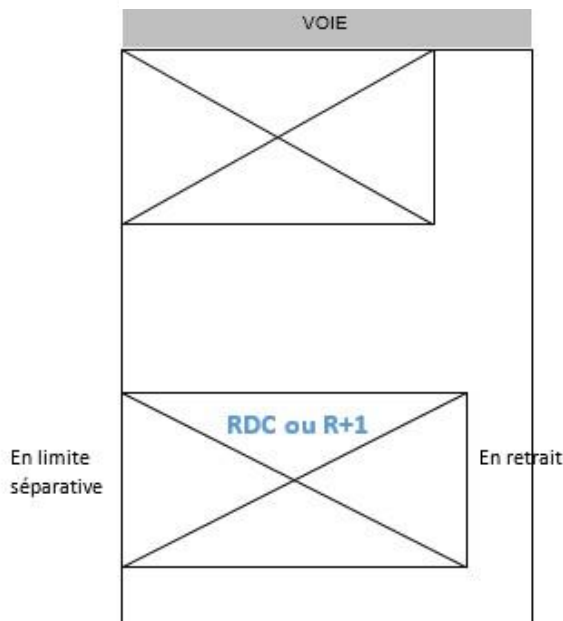
- L'implantation des constructions et des annexes non accolées sera libre.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions en second rideau, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
 - en limite séparative ou en retrait, sur une ou plusieurs limites, pour des constructions allant jusqu'à R+1.
N.B. : Si le projet jouxte des constructions de hauteurs plus importantes en limites séparatives, la hauteur de la construction nouvelle pourra s'adapter à la construction voisine.
 - en retrait pour des constructions supérieures au R+1, la distance par rapport à la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction : $L \geq H/2$ (L représentant la distance de la construction à la limite séparative)

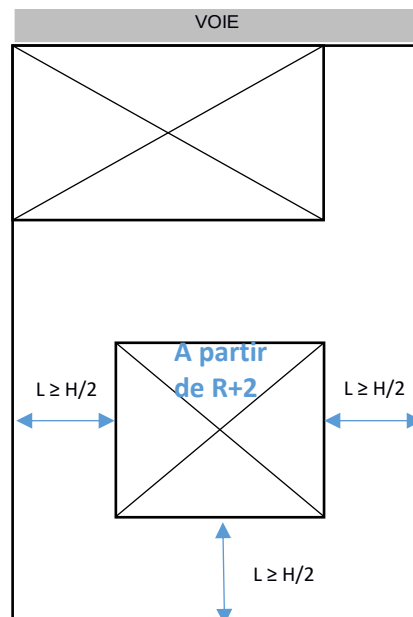
Illustrations de cette règle :

Exemple d'implantation d'un bâtiment en RDC ou R+1, en second rideau



L'implantation en limite ou en retrait peut se faire sur une ou plusieurs limites séparatives, au gré du projet.

Exemple d'implantation d'un bâtiment supérieur à R+1, en second rideau



- Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.
- En cas de réaménagement de tout ou partie d'un îlot : l'implantation en limites séparatives sera libre.

Hauteur

- 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.
- La hauteur autorisée est limitée à R+2+Combles ou attique.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées jusqu'à R+4+attique (hauteur absolue 20 m) sur des unités foncières ≥ 1 000 m².

- 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.

Dispositions particulières :

- Sur le secteur de La Marronnière, dans le périmètre correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, des constructions pourront être autorisées jusqu'à R+5+attique sur des unités foncières ≥ 1 000 m².

Densité

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m².

- ⇒ Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos conformément à l'obligation réglementaire, ne sont pas concernés par cette règle de densité.

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. L'architecture contemporaine est autorisée.
- Les façades et pignons aveugles des constructions d'angles sont interdits à l'alignement des voies et emprises publiques.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.

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.
- Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- 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.

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 petite faune.
- Les bâches sont interdites.
- En limite de zone A ou N, les clôtures devront être végétalisées, et pourront 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 annexes 1 et 2)
- Sur la façade sur rue, comportant l'accès principal à la construction :
La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum. La clôture pourra être composée d'un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut (enduits sur les deux faces) surmonté d'un dispositif occultant ou à claire-voie, et pouvant être doublé d'une haie participant à limiter les îlots de chaleur. Les murs y sont interdits.

- En limite séparative :
Les murets sont autorisés, dans les mêmes conditions que pour les clôtures sur rue.
Les murs seront autorisés, sur une hauteur de 2 m maximum et devront être enduits sur les deux faces. Ils pourront être associés à des dispositifs bois par exemple pour rythmer et alléger la clôture.

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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les logements :**
 - ⇒ Il est exigé 1 place de stationnement **minimum** pour 60 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.
 - ⇒ Dans le cas d'une division de maison d'habitation en plusieurs logements, il est exigé 1 place **minimum** par logement créé.
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 0,5 place de stationnement minimum par logement.
Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments, y compris avec création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.
- **Pour les hébergements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.
- **Pour les activités de services**, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les établissements de santé**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins, en intégrant les besoins liés au personnel.
- **Les autres équipements d'intérêt collectif et services publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant aux besoins en stationnement) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.
Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Dispositions générales :

- Le résultat de l'application des normes chiffrées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur (ex : pour 2,6 places, la valeur retenue sera 2 places).

- Dans le cas d'extensions générant des besoins en stationnement (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée au regard de la surface de l'extension uniquement, en fonction de la destination de la construction.
- 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.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Pour les constructions ou opérations à usage d'habitation comportant un parc de stationnement annexe d'au moins 10 places, la réalisation d'emplacements couverts et sécurisés sera exigée au regard de la réglementation nationale en vigueur. Ceux-ci pourront être réalisés en un seul ou plusieurs locaux.
Toutefois, l'annexe 8 du présent règlement dédiée au stationnement vélos expose le nombre d'emplacements vers lequel il conviendrait de tendre, ainsi que des schémas de rangement des vélos permettant d'optimiser les surfaces.
- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
Ainsi, tout projet concerné par la réalisation de stationnements vélos devra prévoir :
 - ✓ Habitat : 1 emplacement pour vélo spécial (biporteur, triporteur, vélo allongé, etc) par tranche de 10 emplacements vélos
 - ✓ Non résidentiel : 1 emplacement pour vélo spécial à partir de 20 emplacements vélos réalisés. Au-delà, 1 emplacement pour vélo spécial sera demandé par tranche de 30 emplacements vélos.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

**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, à l'exception du commerce de détail. Elle concerne les secteurs de La Malboire et de La Marronnière sud.

Cette zone comporte un sous-zonage **1AUe** dédié principalement à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ou de services publics. Sont concernés le Nord-Ouest de La Malboire, le Sud-Est de La Marronnière, ainsi que les terrains situés entre Belle Place et Moulin Grimaud.

La zone 1AUE 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
- Interdire le commerce de détail en dehors des centralités et des zones dédiées
- Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics intercommunaux

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

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

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, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, etc)

Habitation

- Les logements destinés 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'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.

Dans la zone 1AUEe :Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les centres de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)
- Les constructions, installations et aménagements liés aux stations d'épuration
- Les centrales photovoltaïques, les unités de méthanisation, etc

Habitation

- Les logements destinés 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.

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
- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone
- La création de commerces de détail, l'artisanat commercial
- Les distributeurs alimentaires
- Le commerce de gros
- Les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- L'ouverture de 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 et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes
- **En zone 1AUEe**, sont interdits les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, le commerce de gros, les hôtels, les bureaux, les entrepôts

Sont autorisés sous conditions :

- 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 m².
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie, au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) et la réalisation d'annexes (emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) et piscines
- L'extension des constructions à usage d'activités existantes, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- 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 4 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Règle générale :

- En dehors des marges de recul figurant au plan de zonage dans lesquelles aucune construction ne peut être édifiée, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

- Les constructions implantées le long du contournement Nord de La Roche-sur-Yon devront toutefois respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD 160.
- Dans tous les **secteurs hors agglomération**, et à l'exception des reculs figurant au plan de zonage, 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 :
 - **100 m** de l'axe de l'autoroute
 - **75 m** de l'axe des routes classées à grande circulation

☞ *sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14*

Implantation par rapport aux limites séparatives :**Règle générale :**

- L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

- Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies.
- En limite des zones A et N, les constructions devront s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.

Hauteur :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dès lors que l'activité le permet, il est fortement recommandé de réaliser des constructions sur plusieurs niveaux (ex : construction de bureaux au-dessus de locaux de stockage).

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, aux paysages naturels et urbains, aux perspectives monumentales.
Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage environnant.
L'architecture contemporaine est autorisée, et même encouragée.
- Le traitement de toutes les façades des constructions, ainsi que l'aménagement de vitrines devront être soignés et harmonisés, contribuant ainsi à la qualité architecturale de la zone.
En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.
- Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements, devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.
Toutefois, un traitement de façade différencié en termes de percements pourra être envisagé entre les différentes destinations du bâtiment.
- Les enseignes seront intégrées dans le bâti dont elles ne pourront dépasser la hauteur que d'un tiers de la hauteur de l'enseigne maximum. Celles-ci devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Matériaux et couleurs :

- La tonalité générale des façades sera harmonieuse et devra s'intégrer dans l'environnement.

- 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, et l'emploi de matériaux biosourcés est fortement encouragé.
La valorisation des matériaux et le ré-emploi des ressources sont encouragés également, notamment en cas de déconstruction / reconstruction.
- Sont proscrits l'utilisation du blanc pur ainsi que tout pastiche du style régional ou ancien.

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 de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales.
Les aires de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles végétalisées, de préférence.
Les aires 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.
- En dehors des mats porte-drapeaux, aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les zones de reculement.
- 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.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- Les toitures terrasses végétalisées et/ou porteuses de panneaux photovoltaïques sont préconisées, en lien avec les dispositions réglementaires liée aux enjeux de transition écologique (cf annexe 4 règlement).

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 petite faune.
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.
- Dans le cas d'une clôture minérale, la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les bâches sont interdites.
- En limite de zones 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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.
- Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les logements 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.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Pour les bureaux et constructions à vocation industrielle disposant d'un parc de stationnement, des places de stationnement pour les vélos devront être réalisées à hauteur de 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les ensembles commerciaux répondant à la définition de l'article L.752-3 du Code du Commerce doivent également prévoir du stationnement pour les vélos, à hauteur de 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements.
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
 Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
 Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues et devront être adaptés à l'accueil de tous types de vélos, dont les vélos cargos, vélos couchés, etc.
 Ainsi, tout projet concerné par la réalisation de stationnements vélos devra prévoir 1 emplacement pour vélo spécial à partir de 20 emplacements vélos réalisés. Au-delà, 1 emplacement pour vélo spécial sera demandé par tranche de 30 emplacements vélos.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION DE LOISIRS

ZONE 1AUL

Caractère de la zone :

La zone 1AUL correspond à une zone d'urbanisation future à vocation sportive, de loisirs et/ou touristique.

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 1AUL concerne la prairie urbaine du Bourg-sous-la Roche et le secteur des Coux.

Cette zone est concernée par la présence des ouvrages GRTgaz et de leurs servitudes d'utilité publique (cf plan des réseaux, et notice et plan des SUP / I3 et SUP1).

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

Principaux objectifs de la zone 1AUL :

- Permettre aux habitants d'accéder à des activités sportives variées ou de loisirs sur la commune
- Requalifier l'ancien site industriel des Coux en un futur pôle d'attractivité et contribuer à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville sud

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES****Équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les équipements sportifs et/ou de loisirs
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux administratifs ou techniques, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

Habitation

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume principal des bâtiments d'activités.

Commerce et activités de service

- Les hôtels et les autres hébergements touristiques

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 constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- 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 et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes
- 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 :

- 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, au fonctionnement des services publics, 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 dispositifs de sécurisation des activités (ex : filets)
- 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 4 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

L'implantation et la hauteur des constructions liées au tourisme devront permettre une bonne intégration dans l'environnement.

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. 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.

Intégration paysagère

- Toute nouvelle construction devra être implantée en harmonie avec la végétation environnante.
- S'ils sont en façade sur rue, les équipements techniques (ventilation, climatisation) devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- 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.

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 petite faune.
- 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.
- Il est recommandé de privilégier les essences peu allergisantes.

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.

Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. 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.
- Les infrastructures de recharge de véhicules électriques devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

Stationnement des vélos

- Tout projet d'équipement public, d'intérêt collectif ou de service public devra permettre le stationnement des vélos, à hauteur de :
 - ✓ 15 % de l'effectif total des agents publics accueillis simultanément dans le bâtiment
 - ✓ et 15 % des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et depuis l'entrée principale de la construction, 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.
 Chaque emplacement vélo induit une surface minimale de stationnement de 1,5 m² (hors espace de dégagement). Toutefois, les surfaces dédiées au stationnement pourront être optimisées par l'utilisation de dispositifs de rangement des vélos (cf annexe 8 du présent règlement).
 Chaque porte devra avoir une largeur minimale de 0,90 m.
- Les espaces aménagés seront équipés d'appuis-vélos permettant d'attacher le cadre et les roues.
- Dans tous les cas, un accès au réseau électrique devra être prévu pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

ZONES D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME

ZONES 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU 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 2AU comprend un sous-zonage :

- **la zone 2AUB** correspond à une zone future d'habitat. Elle concerne la pointe nord du lotissement de La Brossardière, urbanisable à long terme.

Principal objectif de la zone 2AUB :

- Répondre à l'augmentation de la population et proposer une offre de logements adaptée, tenant compte de l'environnement urbain et paysager

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 principalement au-delà des voies de contournement de la commune, suivant trois secteurs :

- Le quart Nord-Ouest traversé par la vallée de l'Ornay et la présence du village de la Guibretière et de petits hameaux (Soulouze, La Noue, etc.),
- Le quart Nord-Est traversé par la vallée de l'Yon et le grand secteur de Moulin Papon d'une part, les vallées du Noiron et de la Riallée d'autre part et la présence des villages et hameaux de la Bretèche, de Sainte-Anne et de Château Fromage,
- Le quart Sud-Est au-delà du futur contournement sud traversé par la vallée de la Trézanne et la présence des villages et hameaux de L'Angouinière, de la Bretinière, des Essarts Gouin, etc.

La zone agricole comporte quatre sous-zonages :

- le secteur **Ar** correspondant aux espaces agricoles au sein desquels la création d'un siège agricole lié à l'élevage hors-sol (élevage porcin, aviculture) est interdite, dans un souci de protection des paysages et de limitation des risques de nuisances vis-à-vis des zones d'habitat.
- le secteur **Ac** correspondant à des secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail), touristique ou de loisirs situés en zone agricole. Ceux-ci correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).
- le secteur **Agv** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage. Il s'agit également d'un STECAL.
- le secteur **Ae** dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif et installations liés notamment au traitement de l'eau potable, aux stations d'épuration, parking relais ou encore aux centrales photovoltaïques. Cette zone est localisée sur les sites de Moulin Papon, Moulin Grimaud, du rond-point Côte de Lumière, Basse Barbonte et La Noue (Nord Parc Eco 85).

La zone A est concernée par la présence des ouvrages GRTgaz et de leurs servitudes d'utilité publique (cf plan des réseaux, et notice et plan des SUP / I3 et SUP1).

Principaux objectifs de la zone agricole :

- Maintenir l'activité agricole sur le territoire et permettre son développement, sa diversification
- Limiter la constructibilité et autoriser le changement d'affectation de certains bâtiments
- Permettre le maintien des activités économiques, touristiques et de loisirs situées au sein de la zone agricole

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans les zones A et Ar :

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 (établissements d'enseignement agricole, réseaux, pylônes, station de pompage, antennes de télécommunication, transformateur d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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.
- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les unités de méthanisation agricole (**hors zone Ar**)

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, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

Dans la zone Ac :

- Les aménagements, constructions, installations et extensions nécessaires aux activités économiques (hors commerce de détail), touristiques, de restauration ou de loisirs autorisées dans la zone.
- Les logements existants 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

Dans la zone Agv :

- Les aménagements, constructions, installations et extensions nécessaires à l'accueil des gens du voyage
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone Ae :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions, installations, aménagements et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, etc)
- Les constructions, installations et aménagements liés notamment au traitement de l'eau potable et aux stations d'épuration
- Les centrales photovoltaïques

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 zones A et Ar**, l'extension des bâtiments autres qu'agricoles et à usage d'habitation
- **En zone Ar**, les sièges d'exploitation agricole liés à l'élevage hors-sol (élevage porcin, aviculture)
- Les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les habitations légères et de loisirs non liées à une exploitation agricole, à un projet touristique ou en dehors d'une aire d'accueil des gens du voyage
- L'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir
- Les éoliennes
- **Dans le périmètre de 300 m** autour de la retenue d'eau de Moulin Papon, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine
- 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 :

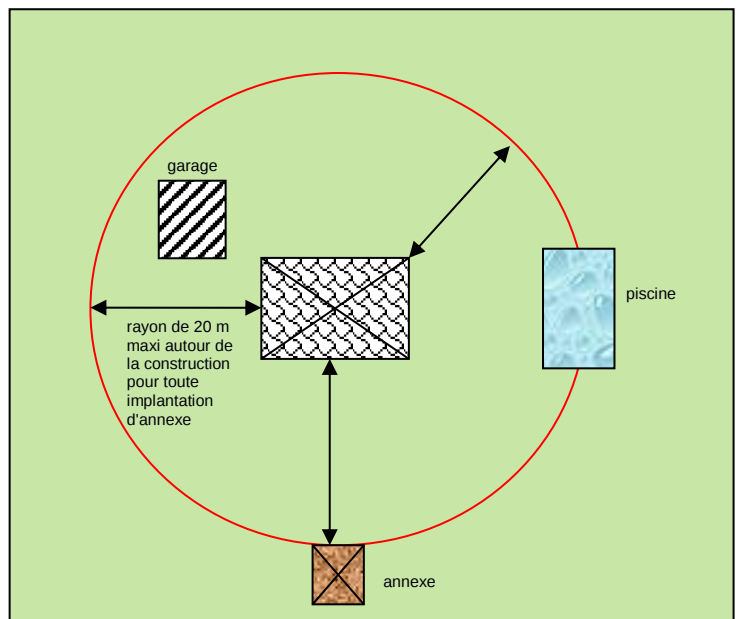
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- En cas de délabrement, la reconstruction d'une maison sera autorisée.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie, au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières et de parking relais ou de proximité. Si des exhaussements et affouillements sont réalisés dans la bande de 300 m autour de Moulin Papon, ceux-ci ne devront pas altérer la qualité de l'eau.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sera autorisé pour un usage d'habitat uniquement :
 - à la condition de ne pas apporter de contraintes ou gênes supplémentaires à l'activité agricole, circulation, etc)
 - 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 (réciprocité)

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. L'extension des granges est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Toute intervention sur une construction identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sera autorisée sous réserve d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent sa protection (cf Fiches de protection annexées au règlement).
- 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 en priorité à proximité de l'exploitation agricole et en cas d'impossibilité, en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation, pour éviter les atteintes à l'espace productif.
- 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 cela ne compromet 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 m².
- 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 terrains de camping et de caravanning seront autorisés dans les conditions suivantes :
 - pour l'accueil des gens du voyage en zone **Agv**
 - s'ils sont liés et accessoires à une exploitation agricole (camping à la ferme), dans les conditions fixées par l'article 1
 - en secteur autorisant les activités touristiques et de loisirs (**Ac**)
- Les véhicules légers de type food trucks ou autre destinés à la restauration ou guinguette éphémères sont autorisés **dans les zones Ac**.
- 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 à l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau devront être stockés au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Il est fortement conseillé d'ancrer ou d'arrimer les cuves pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue.
- Les résidus d'exploitation des taillis ou bois devront être évacués afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation.

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception de la zone Ae, 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 et aux postes de transformation d'énergie électrique.

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

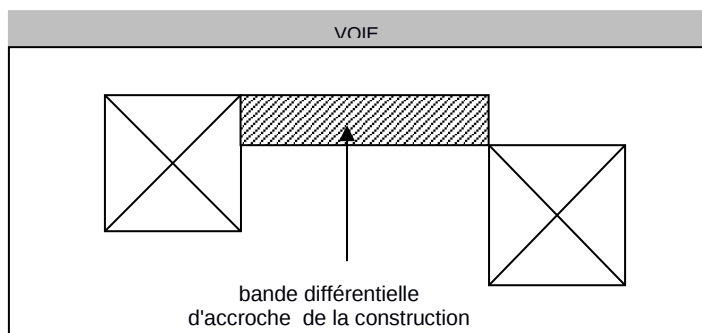
En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. tableau des servitudes d'utilité publique).

Concernant les annexes non accolées, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol sont concernées par les règles d'implantation.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

- **Dans les zones A et Ar**, les constructions nouvelles doivent respecter la limite de recul figurant au plan de zonage ou, en l'absence de celle-ci, être édifiées à au moins :
 - **100 m** de l'axe de l'autoroute (*sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14*)
 - **75 m** de l'axe des routes classées à grande circulation (*sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14*)
 - **50 m** de l'axe des bretelles des échangeurs
 - **15 m** des routes départementales du réseau secondaire (cf annexe 6)
 - **5 m** de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.
- **Dans la zone Ac**, les constructions et extensions devront être implantées :
 - à l'alignement

- et/ou au recul défini par les bâtiments voisins existants. 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 ou de l'emprise publique.



- et/ou à un recul minimum de 5 m

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

- **Dans les zones Ae et Agv**, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement ou selon un recul de 5 m minimum.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans les zones A et Ar :

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cadre d'une réhabilitation de l'existant, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée 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.
- 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 les zones Ac, Ae et Agv :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois, à l'exception des limites des zonages, 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, liée à une réhabilitation de l'existant.

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.
- **En zones Ac**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.
- **En zones Ae**, la hauteur des constructions est limitée à 25 m maximum.
- **En zone Agv**, la hauteur des constructions est limitée à 6 m maximum.
- **Dans toutes les zones**, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 avec au maximum 6 mètres à l'égout du toit.
- Les annexes des logements existants 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 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

Densité

- **Dans les zones Ac et Ae**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 %.
- **Dans la zone Agv**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 %.

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.
- **Dans les zones Ac, Ae et Agv**, les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

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.
- Si les équipements techniques (ventilation, climatisation) sont en façade sur rue, ils devront être masqués par un écran de verdure ou tout autre dispositif de qualité s'insérant de façon harmonieuse dans le projet, afin de ne pas être visibles de l'espace public.
- 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.

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

Règles communes à toutes les zones agricoles :

- 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.
- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la petite faune.
- 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.
- 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 bâches sont interdites.

Dans les zones Ac et Agv :

- La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture grillagée, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- 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.

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.

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone :

La zone naturelle 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 naturelle les vallées et boisements d'intérêt paysager, constituant la trame verte du territoire.

⇒ L'activité agricole compatible avec la protection des sites y est autorisée.

La zone N comporte un sous-zonage **NL** correspondant aux espaces naturels où des assouplissements sont prévus pour les équipements publics à vocation éducative, sportive ou de loisirs à dominante de plein air afin de contribuer à la valorisation paysagère de la zone urbaine.

⇒ L'activité agricole compatible avec la protection des sites et la proximité de l'habitat y est autorisée.

La zone naturelle est partiellement concernée par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les secteurs situés dans le périmètre du SPR, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (périmètre du SPR, carte des qualités architecturales et paysagères, règlement, plan des hauteurs) afin de compléter la lecture du présent règlement.

Pour les secteurs situés en dehors du périmètre du SPR, il convient de se référer aux dispositions du présent règlement.

Une partie de la zone naturelle est couverte par la zone inondable des vallées de l'Yon, de la Riallée, de l'Ornay et de l'Amboise.

La zone N est concernée par la présence des ouvrages GRTgaz et de leurs servitudes d'utilité publique (cf plan des réseaux, et notice et plan des SUP / I3 et SUP1).

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la trame verte, bleue et noire, 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
- Permettre les loisirs et sports de plein air, tout en maintenant le caractère naturel de la zone
- Préserver la ressource en eau

N.B. : En sus des dispositions réglementaires de la zone décrites ci-après, tout projet d'urbanisme devra prendre en compte également les dispositions réglementaires communes aux zones figurant aux pages 13 à 19 du présent règlement.

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 (locaux, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, station de pompage, transformateur d'électricité, constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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.
- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Dans la zone NL :

Sont autorisés, en outre, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et paysager :

- les équipements éducatifs, sportifs, culturels et/ou de loisirs, ainsi que leurs extensions et des aménagements légers
- l'aménagement des parcours sportifs et de loisirs de plein air est autorisé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols et des paysages.
- les logements de gardiennage liés aux équipements sportifs et/ou de loisirs
- les cimetières et leurs installations annexes
- les jardins collectifs, type familiaux ou partagés
- les abris de jardins liés aux jardins collectifs seront autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'un abri collectif (1 seul abri collectif autorisé par jardin collectif), ou 5 m² dans le cas d'un abri individuel.

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

Interdictions :

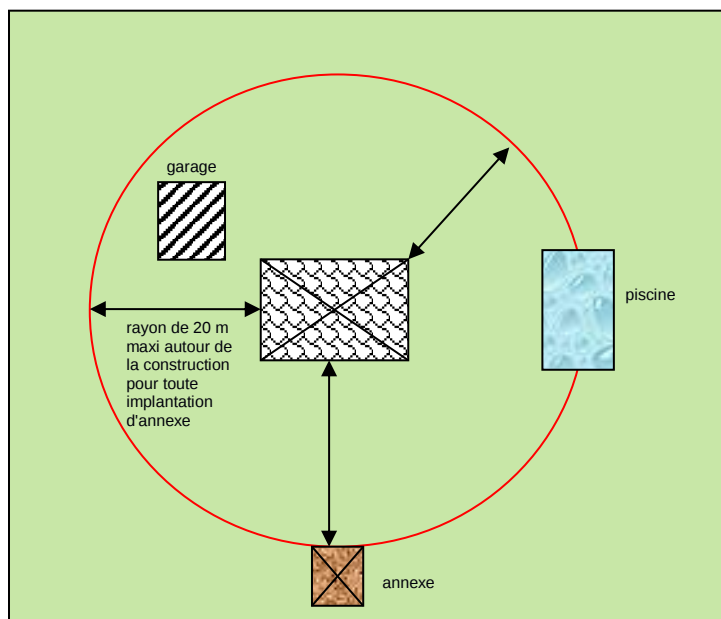
- Toute destination autre que celles mentionnées à l'article précédent
- Les constructions neuves de toute nature, sauf celles visées à l'article précédent
- L'extension des constructions autres que les équipements d'intérêt général et/ou collectif et les bâtiments d'habitation existants
- Les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs (hors food trucks ou équivalents)
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes
- L'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir

- **Dans le périmètre de 300 m** autour de la retenue d'eau de Moulin Papon, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine
- 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 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 aménagements paysagers de type arboretum, amphithéâtres de verdure, réalisation d'une coulée verte.
- L'installation du petit mobilier urbain de type bancs, poubelles, tables de pique-nique, réalisé dans des matériaux et couleurs respectant le cadre naturel (bois à privilégier).
- Les guinguettes éphémères ou les véhicules légers de type food trucks ou autre destinés à la restauration non permanente.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, 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 et de parking relais ou de proximité et au fonctionnement des services publics.
A proximité de Moulin Papon (300 m autour de la retenue d'eau), les affouillements et exhaussements de sol autorisés ne devront pas altérer la qualité de l'eau.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sera autorisé pour un usage d'habitat uniquement :
 - à la condition de ne pas apporter de contraintes ou gênes supplémentaires à l'activité agricole, circulation, etc)
 - 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 (réciprocité)
 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 L'extension des granges est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Toute intervention sur une construction identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sera autorisée sous réserve d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent sa protection (cf Fiches de protection annexées au règlement).
- La réhabilitation, l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes dès lors que cela ne compromet 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 m².

- 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.
- 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.
- En cas de délabrement, la reconstruction d'une maison sera autorisée.
- 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, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la liaison routière RD 760 / RD 747 dont les ouvrages hydrauliques ont été dimensionnés pour l'évacuation des eaux de crue d'une période de retour de 100 ans.
- 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 à l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau devront être stockés au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
- Il est fortement conseillé d'ancrer ou d'arrimer les cuves pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue.
- Les résidus d'exploitation des taillis ou bois devront être évacués afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation.

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.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Les constructions nouvelles doivent respecter la limite de recul figurant au plan de zonage ou, en l'absence de celle-ci, être édifiées à au moins :

- **100 m** de l'axe de l'autoroute (*sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14*)
- **75 m** de l'axe des routes classées à grande circulation (*sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14*)
- **50 m** de l'axe des bretelles des échangeurs
- **15 m** des routes départementales du réseau secondaire (cf annexe 6)
- **5 m** de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pas de règles.

Hauteur

- La hauteur des constructions d'habitation et leurs 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 des articles L.151-11 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

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.

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

- En cas de pose de clôtures, celles-ci devront être végétalisées afin de permettre la circulation de la petite faune, et pourront être doublées éventuellement 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)
- La marge de recul par rapport à la RD 160 liée au projet d'habitat de La Brossardière devra faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les pelouses devront être entretenues.

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.

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 EMBLEMENTS 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, aéroports) 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	Continuité piétons / cycles le long de l'Ornay (largeur 10 m)	COMMUNE	6 900 m ² environ
2	Route des SABLES : élargissement de 5 mètres pour aménagement paysager	COMMUNE	884 m ²
3	Rue Gutenberg/Avenue d'Aquitaine : élargissement de 10 mètres pour desserte de la zone limitrophe	COMMUNE	906 m ²
4	Débouché piétons à l'extrémité de l'impasse Rouget de l'Isle	COMMUNE	24 m ²
5	Piste cyclable d'une largeur de 12 m de la Vigne aux Roses au Collège du Bourg-sous-la-Roche	COMMUNE	1 625 m ²
6	Liaison piétonne place du Point du jour – rue Védrines	COMMUNE	114 m ²
7	Liaison voirie de la route de Nantes vers La Davissière avec un franchissement de la voie ferrée (parcelles EN 32, EN 19, EM 2, EM 94, EM 97 déjà acquises)	COMMUNE	13 219 m ²
8	Liaison piétonne du Pont Boileau vers le Pont Eugène Bréthé	COMMUNE	454 m ²
9	Aménagement d'espace public au Bourg-sous-la-Roche	COMMUNE	13 109 m ²
10	Équipements de sports et de loisirs des Terres Noires	COMMUNE	39 412 m ²
11	Création d'un parc paysager pouvant accueillir des activités et équipements respectueux de l'environnement tels que l'extension du cimetière, des activités de loisirs et une continuité piétons / cycles reliant le Coteau aux Jaulnières et traversant la parcelle CI 74 au Nord-Est (largeur 4 m), avec franchissement de l'Yon	COMMUNE	66 100 m ²
12	Piste cyclable d'une largeur de 5 m le long du boulevard Leclerc	COMMUNE	1 975 m ²
13	Création d'un parking relais, en entrée de ville, route des Sables (rond-point de la Côte de Lumière)	COMMUNE	1 609 m ²
14	Cheminement piéton d'une largeur de 10 m, chemin du Magnou	COMMUNE	4 127 m ²
15	Continuité piétons / cycles reliant Les Petites Bazinières à la rue Monge puis aux Terres Noires	COMMUNE	858 m ²
16	Liaison piétonne reliant la rue Kepler à la rue de la Gîte Pilorge	COMMUNE	266 m ²
17	Création d'un cheminement doux reliant La Vigne-aux-Roses à la carrière des Coux	COMMUNE	14 803 m ²

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

18	Réalisation d'un parking intermodal, Place Turgot	COMMUNE	19 338 m ²
19	Agrandissement du bâtiment destiné aux services du Conseil Départemental boulevard Briand (parcelles AZ 265 et AZ 275)	DEPARTEMENT	1 360 m ²
20	Création d'une piste cyclable départementale au niveau des villages de la Bénétière et de la Morelière	DEPARTEMENT	10 500 m ²

LISTE DES ALIGNEMENTS BATIS EN ZONE UB (HORS SPR)

Rues concernées :

- Rue Serpentine
- Rue de Beauséjour
- Boulevard Pierre et Marie Curie
- Rue du Pont
- Rue Louis Lumière
- Rue du Maréchal Lyautey
- Rue du Maroc
- Rue de la Paix
- Rue Nungesser
- Rue Vauban
- Rue de Tournai
- Rue Jacques Cartier
- Rue Richelieu
- Rue de Grèce

LISTE DES RECULEMENTS

(Servitude d'alignement de voirie EL7)

Voiries concernées :

- n°1 : CD 37 – Route de Dompierre (Département)
- n°2 : Rue de la Vergne (Commune)
- n°3 : Rue Gustave Flaubert (Commune)
- n°4 : Rue du Moulin Rouge (Département)
- n°5 : Rue Camille Guérin (Commune)
- n°6 : Rue du Maréchal Lyautey (Département)
- n°7 : Route de Nantes (Commune)
- n°8 : Rue Gutenberg (Commune)
- n°9 : Rue Aliénor d'Aquitaine (Commune)

INTERDICTIONS D'ACCES SUR RUES

Voiries à partir desquelles aucun accès véhicules n'est autorisé (les accès piétons sont tolérés) :

- n°1 : Impasse Joseph Guillemot
- n°2 : Rue Friedland
- n°3 : Boulevard d'Eylau
- n°4 : Boulevard Stéphane Moreau
- n°5 : Boulevard Antoine Tortat
- n°6 : Boulevard Léon Martin
- n°7 : Rue Auguste Murail

LISTE DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

Voiries concernées :

- **Rue Georges Clémenceau**
- **Rue Jean Jaurès** : portion de rue située entre les rues Salvador Allende et La Fayette
- **Rue des Halles**
- **Passage des Jardiniers**
- **Rue du 8 mai 1945**
- **Rue Chanzy** : portion de rue située entre les rues Salvador Allende et Georges Clémenceau
- **Rue Thiers** : portion de rue située entre les rues Georges Clémenceau et La Fayette
- **Place Napoléon** : de l'angle de la rue Paul Doumer à l'angle de la rue Paul Baudry
- **Rue Sadi Carnot** : de l'angle de la place Napoléon au 25 rue Sadi Carnot
- **Rue de la Poissonnerie** : de l'angle de la rue Sadi Carnot au n° 8B de la rue de la Poissonnerie (parcelle AM 80)
- **Rue Malesherbes** : de l'angle de la rue Sadi Carnot au n° 7 de la rue Malesherbes (parcelle AM 240)
- **Place de la Lune** :
 - ✓ **côté Ouest** : du n° 100 rue du Maréchal Juin au n° 2 rue Olof Palme (de la parcelle CD 150 à la parcelle CD 64)
 - ✓ **côté Est** :
 - du n° 101 rue du Maréchal Juin au n° 3 rue du Bourg-sous-la-Roche (de la parcelle CE 725 à la parcelle CE 721),
 - le n° 2 rue du Bourg-sous-la-Roche (parcelle CD 86)
 - une partie du n° 1 rue Olof Palme (parcelle CD 344 en partie)

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)

16 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 faîtage
- Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes en façade principale (portail central et portes latérales)
- Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)
- Toiture en tuiles en cas de rénovation, réhabilitation des granges



Le Fougeré



Le Chaigneau (uniquement le bâtiment de droite)



La Haute Couperie



La Brétinière (grange type 3 à l'origine)



La Haute Couperie



La Féneraie



L'Audouinière



La Jausinière



La Morelière



La Coutancière



La Coutancière



La Brissonnière



La Noue



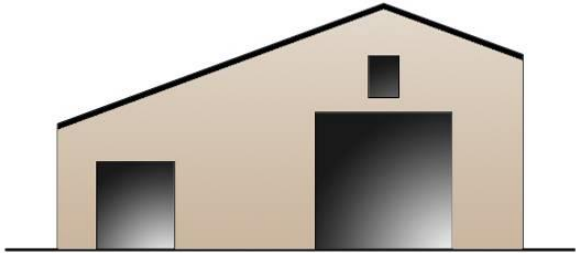
L'Olivière



Bel Air



La Bretèche

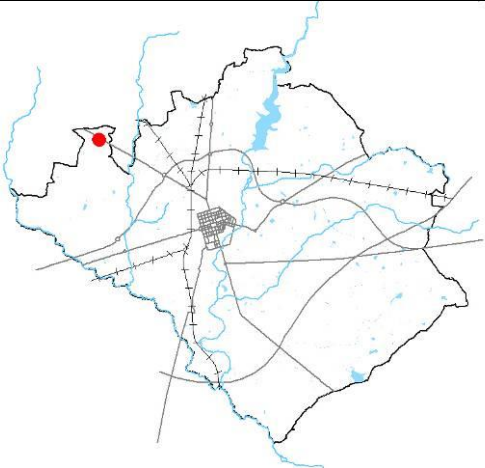
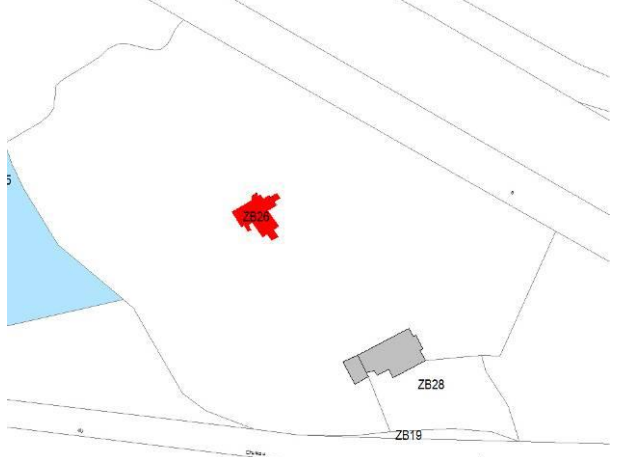
GRANGES A PAN COUPE (TYPE 3) 3 granges identifiées au plan de zonage Caractéristiques à préserver Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales : - Toiture à 2 pentes - Gabarit asymétrique pouvant évoluer vers un gabarit de grange classique (type 1) - Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faîtage - Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et porte latérale) - Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...) - Toiture en tuiles en cas de rénovation, réhabilitation des granges	
 La Réveillère	 La Jausinière
 La Bretèche	

Inventaire des éléments d'intérêt architectural et patrimonial protégés hors Site Patrimonial Remarquable

Fiches « patrimoine »

Inventaire des bâtis remarquables

Sources : fond documentaire du CAUE 85, Services des Archives de la Ville, étude ZPPAUP

LA JAUSINIERE D 948	
Parcelle n° ZB 26	
Petit château datant probablement de la fin du 19 ^{ème} siècle ou du début du 20 ^{ème} , il abrite aujourd'hui plusieurs logements.	
Occupation actuelle : habitat	
Caractéristiques à préserver Gabarit : implantation au cœur d'un vaste jardin, R+1+C Composition bâtie : corps principal et ailes, tourelle sur la façade ouest Matériaux : pierre de taille en encadrement des ouvertures et chaînes d'angles, ardoise en toiture Ouvertures : alignement vertical, lucarnes pendante à fronton Détails architecturaux : bandeau surmontant le rez-de-chaussée Évolutions possibles Extension en emprise Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante	
	

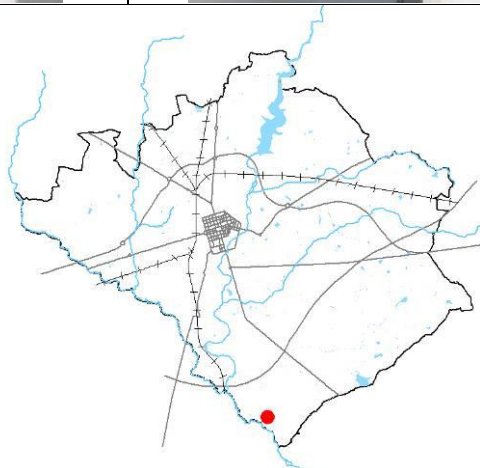


CHATEAU DE LA BRANCARDIERE D 85

Parcelle n° E 955

Le logis de la Brancardière et son petit hameau sont présents sur le cadastre napoléonien de 1809. Toutefois, le château tel qu'il existe aujourd'hui n'y figure pas. Sa construction doit dater du 19^{ème} siècle. Il est nettement mis en valeur par la longue allée plantée qui y mène.

Occupation actuelle : habitat



Caractéristiques à préserver

Gabarit : implantation au cœur d'un vaste domaine, R+2+C

Composition bâtie : corps principal, deux ailes

Matériaux : pierre en chaînes d'angle et en encadrement des ouvertures, ardoise en toiture

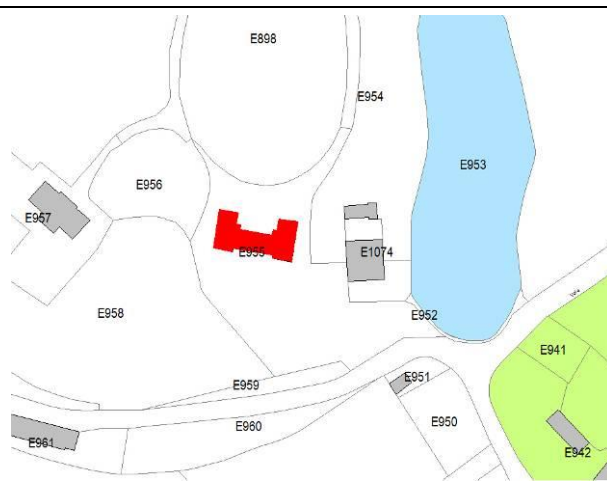
Ouvertures : lucarnes frontons, fenêtre à meneau sur le pignon

Détails architecturaux : bandeaux entre chaque niveau sur les ailes

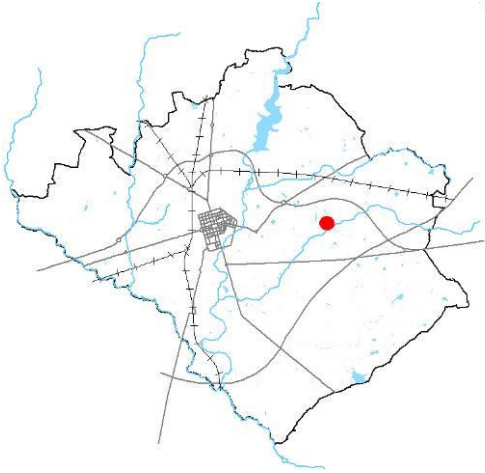
Évolutions possibles

Extension en emprise sur les toutes les façades

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante





LOGIS DE LA COUPERIE D 80	
Parcelle n° ZR 109	
Construit au 14 ^{ème} siècle, ce logis a accueilli Alexandre-Auguste-Gabriel Buor, capitaine de l'armée vendéenne puis maire de la Chaize-le-Vicomte. Le domaine de cette Seigneurie s'étendait sur 271 hectares, et comprenait jusqu'en 1860 : le logis, 2 métairies (les Touches et la Vergne), la Pommeraye, Lespinay et la Renauderie. Il a été restauré en 1862. Son nom « Couperie » viendrait soit des coupeurs d'arbres (les bûcherons) soit des coupeurs de têtes (les soldats Templiers). Sur la façade, on peut voir l'écusson de la famille Buor.	
Occupation actuelle : habitat et hébergement hôtelier	

Caractéristiques à préserver Gabarit : implantation en recul, R+1+C Composition bâtie : corps principal avec décroché de la tourelle centrale Matériaux : pierre en chaînes d'angles et encadrements de baies, ardoise en toiture Ouvertures : régularité, alignement vertical Détails architecturaux : corniche, bandeau moyen se prolongeant sur l'aile sud
Évolutions possibles Extension en emprise sur la façade arrière (est) et/ou latérale (nord) Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



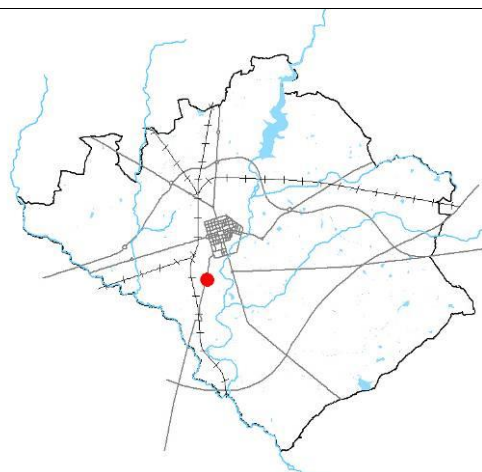
PETIT CHALET

Rue Olivier de Clisson

Parcelle n° AR 377

Le Petit Chalet fut construit en 1877 par Augustin Rouillé afin d'en faire sa résidence de vacances. Il a été construit à l'emplacement de l'ancienne maison des meuniers dans le lieu-dit du Moulin de la Garde. C'est une construction assez unique à la Roche-sur-Yon avec sa tourelle, son décor de briques, ses céramiques, ses terres cuites et sa pierre blanche.

Occupation actuelle : bureaux, stockage

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation en recul, R+1

Composition bâtie : tourelle hexagonale,

Matériaux : brique, pierre en soubassement, céramique, bois en charpente apparente

Ouvertures : encadrements en brique et pierre, taille des ouvertures de la tourelle

Détails architecturaux : motifs géométriques en brique et céramique

Évolutions possibles

Extension en emprise sur la façade arrière (façade est)

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



MOULIN DE LA GARDE

Rue d'Aubigny

Parcelle n° AR 266

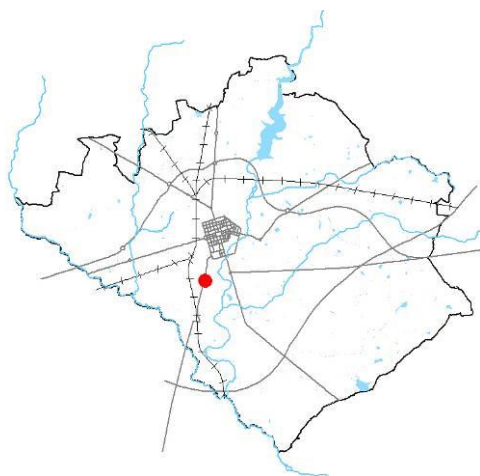
Peu de choses restent de l'ancien moulin à vent de la Garde. Ce site est cependant important de l'histoire de la ville, témoin de plusieurs événements et légendes.

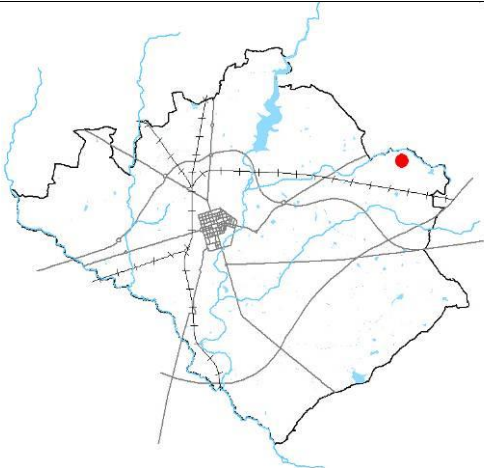
En 1369, alors que le château de la Roche-sur-Yon était assiégé par les anglais, le Moulin, situé sur un point culminant, servait de poste principal pour les assiégeants. La position surélevée du moulin en a probablement aussi fait un point stratégique de communication par télégraphie pendant les guerres de Vendée. La position des ailes pouvait indiquer la marche, la position et même la force de l'armée républicaine. Enfin, c'est depuis ce site que Napoléon aurait indiqué en 1808 les limites de la ville nouvelle.

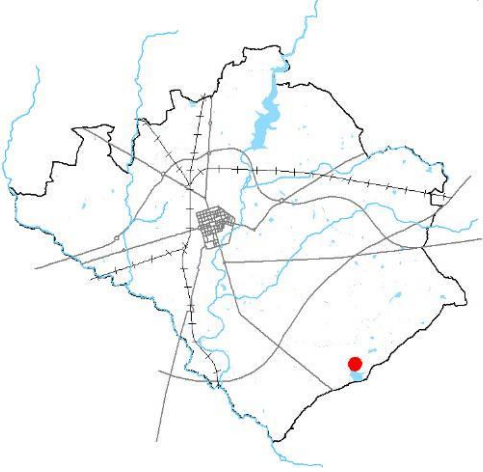
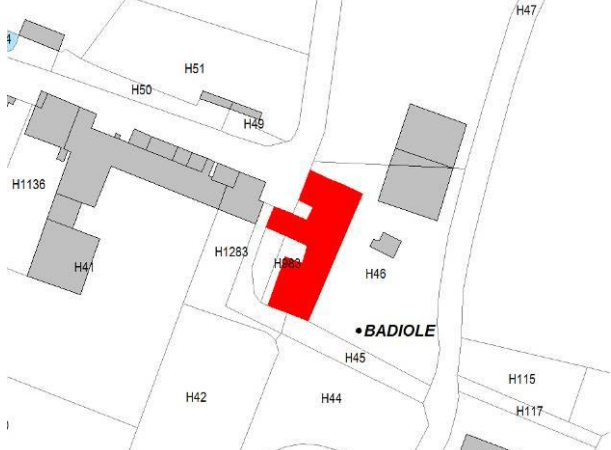
Occupation actuelle : espace public

Caractéristiques à préserver

A conserver en l'état ou à rénover en conservant la construction existante



LA RUFFINIÈRE	
Parcelle n° ZX 34	
La seigneurie de la Ruffinière remonte au 15 ^{ème} siècle lorsque Pierre Ruffins en était le seigneur. Cette vieille demeure avec fenêtres à meneaux était la métairie dite du logis de la Ruffinière. Elle date du 17 ^{ème} siècle.	
Occupation actuelle : pas d'usage, bâtiment menaçant ruine	
Caractéristiques à préserver Gabarit : implantation en recul, tourelle à l'alignement de la voie, R+1 Composition bâtie : décroché de façade en partie centrale, tourelle dans le prolongement sud Matériaux : pierre en encadrement de la porte centrale Ouvertures : fenêtres à meneaux Détails architecturaux : fronton central	
Évolutions possibles Extension en emprise sur les façades latérales et/ou arrière Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante	
	
	

CHATEAU DE BADIOLE	
Parcelle n° H 46	
Présent sur le cadastre napoléonien de 1809, le hameau situé autour du château de Badiole date probablement du 15 ou 16^{ème} siècle. A l'époque des douves reliées à l'étang de Badiole fermaient le site au sud. La construction actuelle ne date cependant pas de cette période. Ce petit château a été reconstruit à la fin du 19^{ème} siècle. Il disposait d'une orangerie.	
Occupation actuelle : habitat	
Caractéristiques à préserver Gabarit : R+0 et R+1 pour l'aile nord Composition bâtie : construction de plein pied pour le corps central et l'aile sud, toit plat en partie centrale et toit à 4 pentes sur les ailes Matériaux : pierre en façade, ardoise sur les toitures des ailes Ouvertures : régularité et rythme Détails architecturaux : pilastres surmontant le corps central, corniches, arcs de plein cintre dessiné par la pierre Évolutions possibles Ouvertures des baies dans les dimensions des arcs de plein cintre Extension en emprise sur la façade latérale arrière (ouest) Surélévation de l'aile sud dans les mêmes proportions que celles de l'aile nord Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante	
	



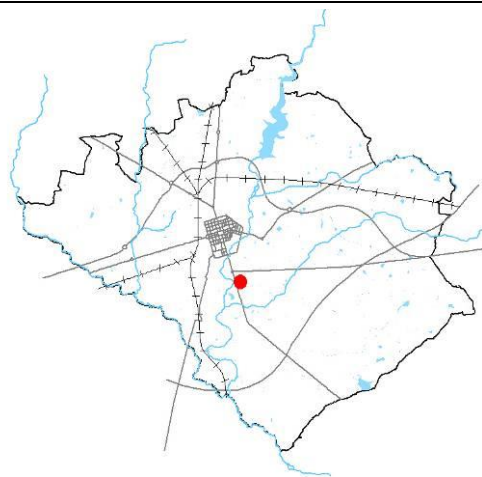
LOGIS DE LA DROUILLARDIERE (OU LOGIS DU COTEAU)

Rue Olof-Palme

Parcelle n° CD 115

Ce logis a été construit en 1874 par Charles Drouillard, entrepreneur en bâtiment. Il se serait inspiré de ce qu'il avait réalisé, notamment en Italie. Sa dénomination « Logis du Coteau » vient de la propriété située de l'autre côté de la route, appartenant à la famille Rouillé. Une statue de Napoléon y était érigée et était le théâtre de grandes fêtes pendant le second empire.

Occupation actuelle : habitat



Caractéristiques à préserver

Gabarit : implantation en fond de parcelle, grande pelouse à l'avant de la construction, Rez-de-chaussée surélevé+1+C

Composition bâtie : corps central et 2 ailes symétriques, façade avant à 4 frontons, tourelle ronde sommitale

Matériaux : pierre en encadrement des ouvertures, briques et pierres en encadrement sur la façade arrière, ardoise en toiture

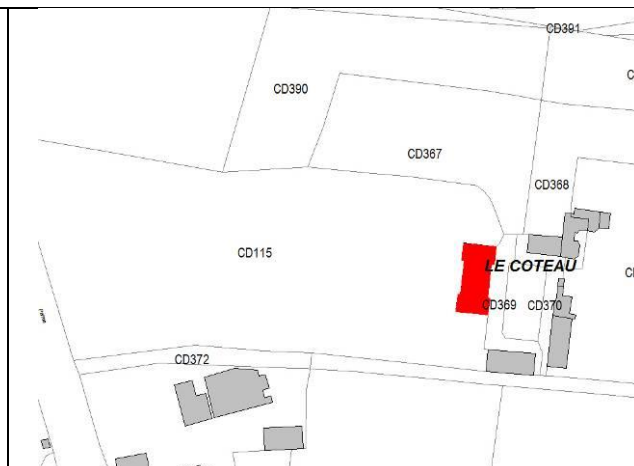
Ouvertures : alignement vertical, symétrie, lucarnes rondes, arc de plein cintre pour les ouvertures centrales

Détails architecturaux : frontons, habillages bois sculpté sur les égouts de couverture, bandeau moyen

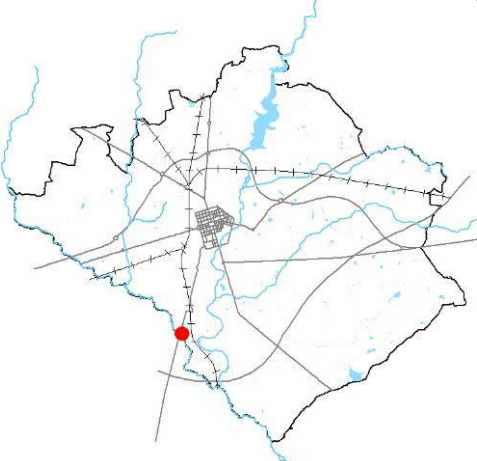
Évolutions possibles

Extension en emprise sur la façade arrière (est)

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante





LOGIS DU PONT RAVAUD	
Parcelle n° CP 31	
Ancien logis	
Occupation actuelle : commerce / loisirs	

Caractéristiques à préserver

Gabarit : implantation en recul, plein pied pour les extrémités, R+C pour les ailes et R+1 pour la partie centrale

Composition bâtie : partie centrale, quatre ailes symétriques

Matériaux : pierre en encadrement des ouvertures

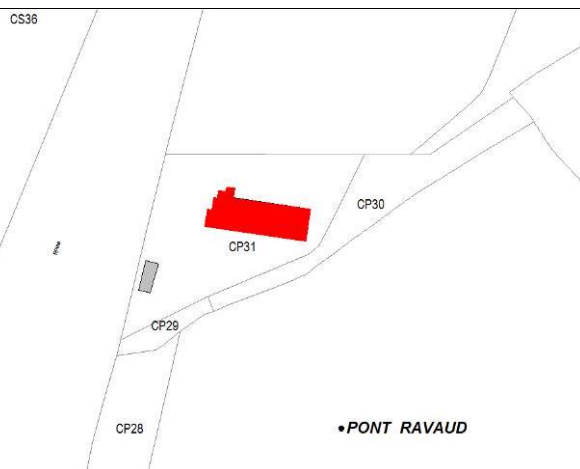
Ouvertures : cintrées, lucarnes pendantes avec fronton pour la lucarne centrale

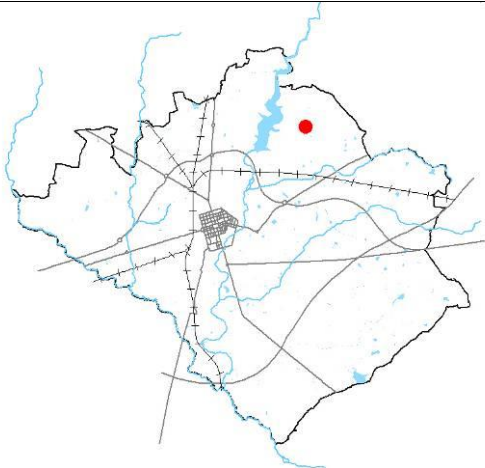
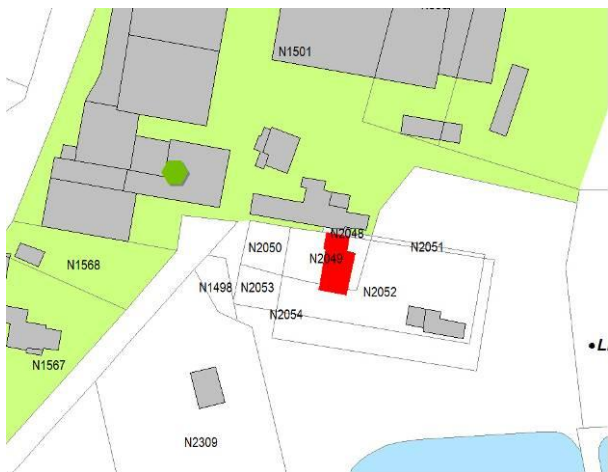
Évolutions possibles

Extension en emprise sur la façade arrière (nord)

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante.

Pas d'étage autorisé sur la ou les extensions.



LES HAUTS AJONCS		
Parcelles n° N 2049, N 2052		
Maison de maître datant du 19 ^{ème} siècle		
Occupation actuelle : habitat		
Caractéristiques à préserver Gabarit : implantation en recul, R+1+C pour le corps principal et R+2 pour les ailes Composition bâtie : corps principal et 2 ailes symétriques Matériaux brique et pierre en encadrement des ouvertures et en chaînes d'angle, ardoise en toiture Ouvertures : alignement vertical des ouvertures situées sur les ailes Détails architecturaux : bandeaux, corniches et balcons ouvragés style <i>Renaissance</i> Évolutions possibles Extension en emprise sur toutes les façades Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante		
		
		

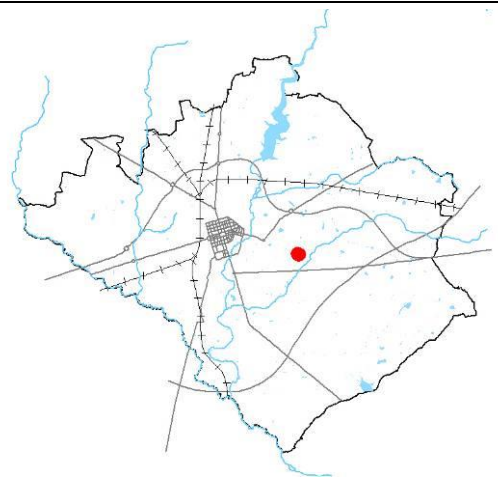
L'ANNEXE (LOGEMENTS)

Rue de l'Annexe

Parcelle n° ZS 52

A la fin du 19^{ème} siècle, la ferme de l'Annexe appartient à la propriété des Oudairies et donc à Mr Paul Guillerot qui souhaite développer l'élevage de chevaux de courses. Pendant la 1^{ère} Guerre Mondiale, sont construits une maison, des magasins à fourrage, une maréchalerie, un manège et neuf écuries. En 1926, 23 personnes sont recensées à l'Annexe, dont un entraîneur, quatre jockeys, un palefrenier et un charron.

Occupation actuelle : habitat

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation en cœur de parcelle, R+1

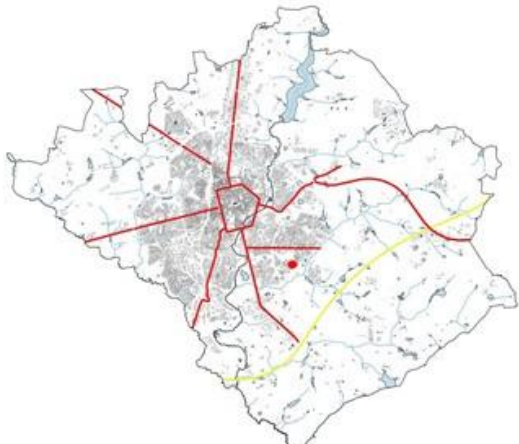
Matériaux : brique en encadrement de fenêtre

Détails architecturaux : décroché de façade du pignon central

Évolutions possibles

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



GRANGE Rue Emile Baumann Parcelle n° BX 707	
Ancienne grange agricole désormais située en zone urbaine	
Occupation : bâtiment désaffecté	
Caractéristiques à préserver Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales : - Toiture à 2 pentes - Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faîtage - Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes en façade principale (portail central et portes latérales) - Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)	
	

GRANGES (SAINT-EUGENE)

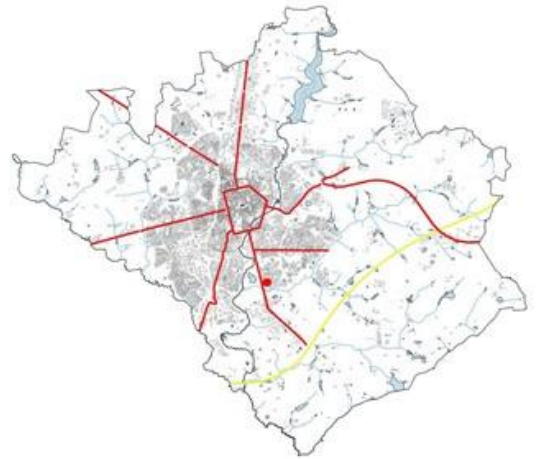
Route de Luçon

Parcelle n° HT 412

2 anciennes granges agricoles désormais situées en zone urbaine :

- Une grange classique avec 2 pans symétriques (type 1)
- Une grange à nef centrale surélevée (type 2)

Occupation : bâtiments désaffectés

**Grange type 1 : Caractéristiques à préserver**

Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales :

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

Grange type 2 : 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 faîtage
- Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et portes latérales)
- Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)





Inventaires des ensembles urbains cohérents

Sources : fond documentaire du CAUE 85, Services des Archives de la Ville, étude ZPPAUP

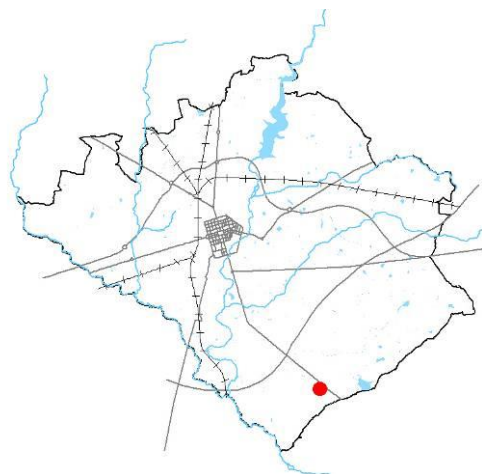
LE CHAIGNEAU (FERME FORTIFIEE)

D 746

Parcelles n° E 661, E 662, E 663

La ferme du Chaigneau entourée de ses douves défensives est présente sur le cadastre napoléonien de 1809. Cet ancien hôtel noble et logis avec chapelle était tenu sous l'hommage du Seigneur de la Baritaudière. Sa construction remonte au 14^{ème} siècle. En 1588, Henri de Navarre (futur Henri IV) y est soigné après une chute de cheval. L'ensemble bâti regroupe aujourd'hui l'ancien logis, des écuries et des bâtiments pour loger les ouvriers agricoles.

Occupation actuelle : habitat

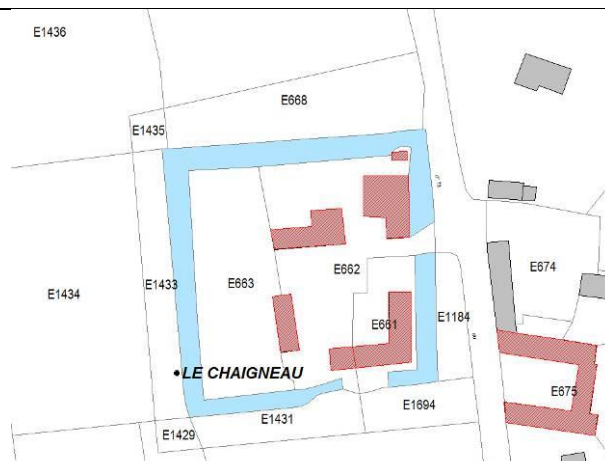
**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

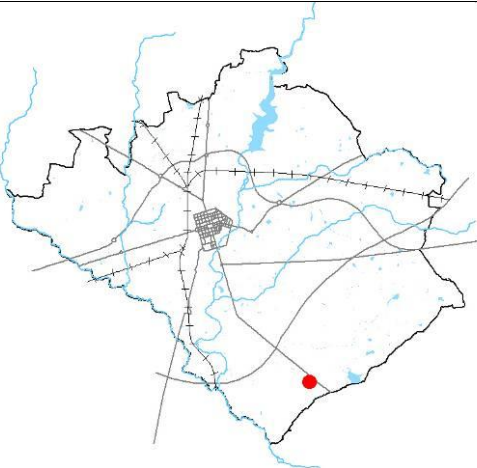
Implantation des constructions au sein de l'espace défini par les douves

Constructions majoritairement en pierre

Portes voutées en rez-de-chaussée du bâtiment sud-est

Douves en eau



LE CHAIGNEAU (MAISON DE MAITRE) D 746	
Parcelle n° E 675	
La ferme du Chaigneau entourée de ses douves défensives est présente sur le cadastre napoléonien de 1809. En revanche, la maison de maître a été construite au 19 ^{ème} siècle.	
Occupation actuelle : habitat	

Caractéristiques de la cohérence à préserver

Implantation en U des constructions autour d'une cour rectangulaire

Toiture ardoise à 4 pentes du bâtiment principal

R+2+C pour le bâtiment principal et R+1 pour les ailes

Alignement vertical et régularité des ouvertures du bâtiment principal (y compris en toiture)

Deux cheminées hautes en extrémité de toitures

Mur plein de clôture et portail en grille ajourée

ÉCURIES DES OUDAIRES

Rue Giotto

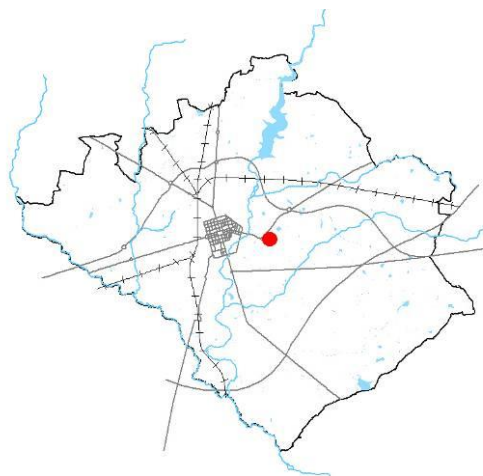
Parcelle n° HO 2

Construites avant le 19^{ème} siècle, les écuries du château des Oudaires ont été remaniées sous l'Empire et agrandies à la fin du 19^{ème} siècle par l'adjonction de l'aile droite et de la tour.

En 1900, le château et ses écuries sont vendus à l'architecte de la ville, Paul Guillerot.

Cet ensemble a récemment été réhabilité pour le compte de la Ville par l'agence d'architecture Atelier du Lieu.

Occupation actuelle : équipement collectif d'intérêt général/ salles de réception



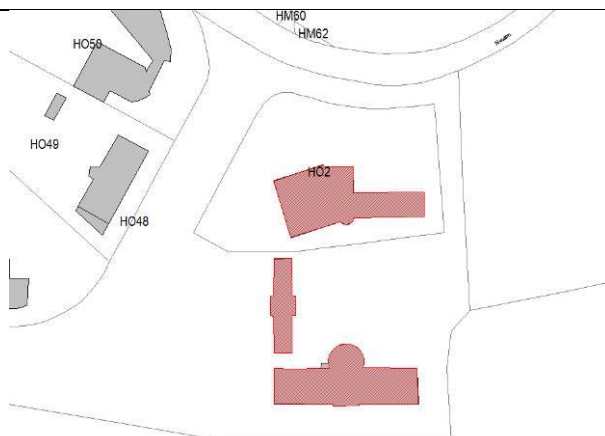
Caractéristiques de la cohérence à préserver

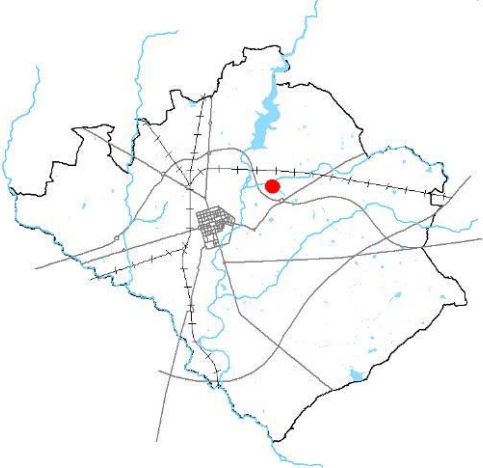
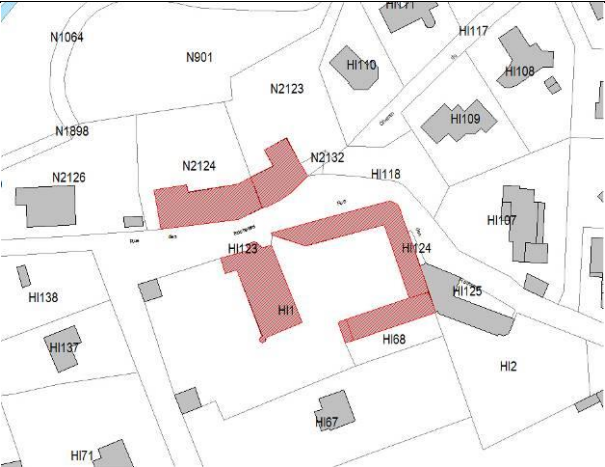
Implantation en U des constructions autour d'un espace central

Respect des caractéristiques originelles de chaque élément bâti

Évolutions possibles

Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de l'ensemble bâti



FERMES DES ROCHETTES Rue des Rochettes Parcelles n° N 2123, N2124, HI 1, HI 68, HI 123 Du logis ancien des Rochettes ne subsiste que la tour carrée. Accolé à celle-ci, le bâtiment principal a été construit dans la seconde moitié du 18^{ème} siècle. La propriété appartenait à Jules Tardy de Rossey, maire du Bourg-sous-la-Roche au 19^{ème} siècle avant d'être léguée à l'institution Richelieu. Elle est le cadre d'un roman vendéen d'Émile Baumann, <i>La Fosse aux lions</i>. Occupation actuelle : habitat	
Caractéristiques de la cohérence à préserver Implantation des constructions en U avec la maison de maître fermant la cour et les anciens logements d'ouvriers agricole à l'alignement de la rue des Rochettes Gabarit des constructions Enchaînement des 4 arches du bâtiment sud-est Alignement vertical des ouvertures des anciens logements agricoles le long de la Rue des Rochettes Régularité et alignement vertical des ouvertures de la maison de maître (façade ouest) Ensemble composé par la tourelle et la tour carrée, signal de l'entrée du site Mur bahut de clôture et portail en grille ajourée le long du Chemin des Jaumaires – Les Rochettes	
	
	



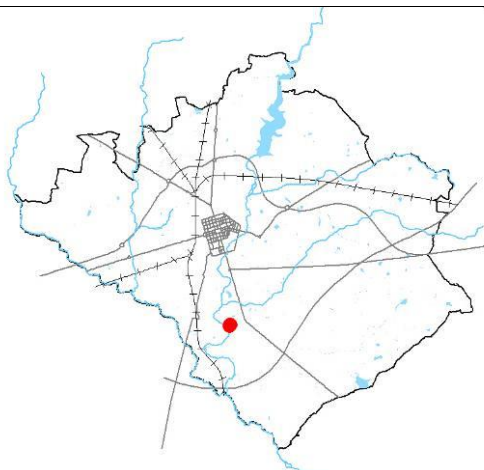
LOGIS DE LA LARDIERE

Rue Georges Mazurelle

Parcelles n° CK 9, CK 10, CK 11

Les parties les plus anciennes de ce logis datent du 15^{ème} siècle. Ce logis appartenait au Comte Guillaume de la Lardière qui possédait un immense domaine et de nombreuses fermes. La Seigneurie de la Lardière comptait également des moulins à eau et à vent. Une partie des constructions ont été construites au 18^{ème} siècle.

Occupation actuelle : habitat

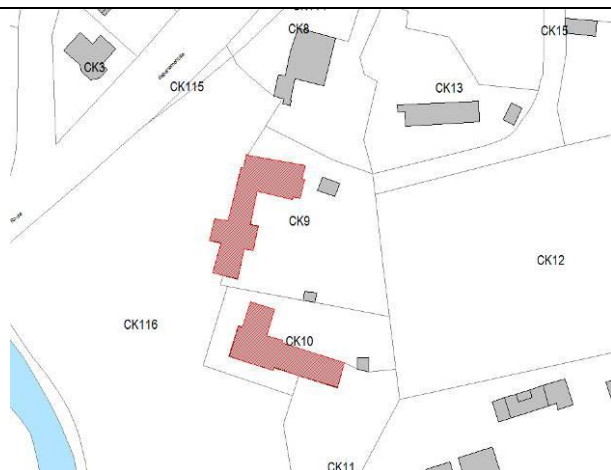
**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

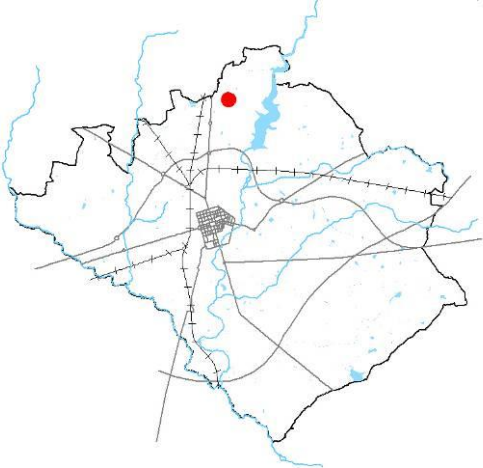
Implantation des bâtiments

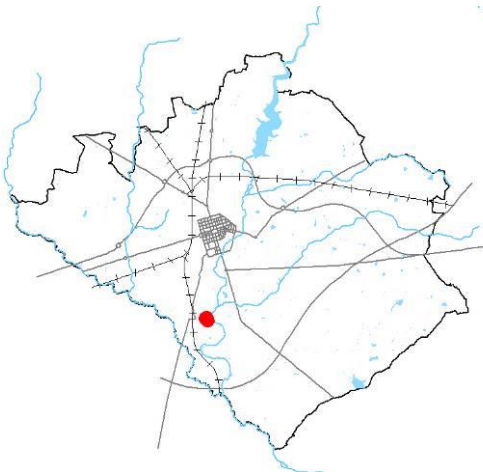
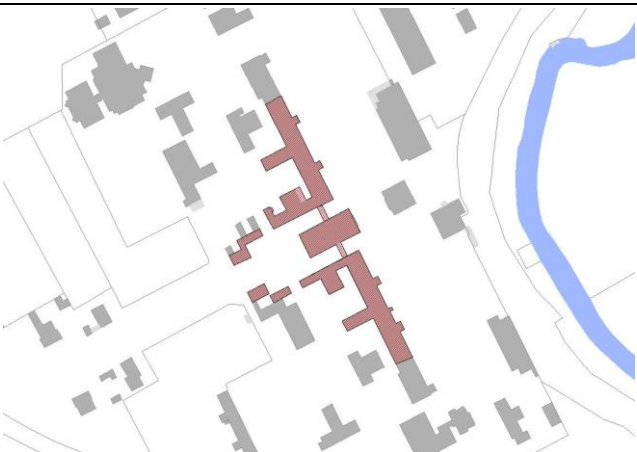
Gabarit des constructions

Dimensions et formes des ouvertures sur la partie la plus ancienne (corps de bâtiment sud)

Détails architecturaux en brique sur la partie plus récente (bâtiment est)



LOGIS DE LA COUTANCIERE	
Parcelle n° EP 28	
Présente au cadastre napoléonien de 1809, le logis de la Coutancière était à cette époque entouré d'enceinte et de douves en eau. Aujourd'hui seul le petit étang au nord-est de l'ensemble existe encore. L'histoire de ce logis remonte au Moyen-Âge quand Pierre Coustans, en 1260, tenait son hébergement de la <i>Costencère</i> .	
Occupation actuelle : habitat	Caractéristiques de la cohérence à préserver Implantation des constructions en U Gabarit des constructions Rythme des ouvertures Pignons en pierre Pièce d'eau au nord-est du terrain et / ou remise en eau des anciennes douves
	
	

HÔPITAL GEORGES MAZURELLE Route d'Aubigny		
Parcelle n° AV 23		
La loi du 30 juin 1838 impose à chaque département de se doter d'un hôpital psychiatrique. Un hôpital est présent à Fontenay le Comte mais il est en mauvais état, c'est pourquoi le département de Vendée prend la décision de créer un nouvel hôpital psychiatrique à la Roche-sur-Yon. Dès 1846, l'architecte Mr Mallet puis Mr Levêque vont concevoir cet hôpital qui est composé d'une structure classique symétrique avec une aile réservée aux hommes et une aile réservée aux femmes. L'hôpital ouvre ses portes le 1^{er} janvier 1853.		
Occupation actuelle : équipement collectif	Caractéristiques de la cohérence à préserver Gabarit et morphologie d'ensemble, géométrie de composition du bâtiment principal, harmonie de composition des façades (modénature) Encadrements des ouvertures en pierre de taille (jambages et linteaux) Chaine d'angle en pierre et fronton du bâtiment central Corniche et bandeau en pierre du bâtiment central Ardoise en toiture Evolutions possibles Possibilité de démolir partiellement le bâtiment si la symétrie et la morphologie globale sont maintenues.	
		



ANNEXES

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

NOM COMMUN	NOM LATIN
Ajonc	<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>europaeus</i>
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>minor</i>
Alisier	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq. subsp. <i>monogyna</i> var. <i>monogyna</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.
Bouleau blanc ou verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth
Bouleau pubescens	<i>Betula pubescens</i> Ehrh. subsp. <i>pubescens</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> Mill.
Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i> Mill.
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L. subsp. <i>robur</i>
Chêne rouvre ou sessile	<i>Quercus petraea</i> Liebl.
Chêne tauzin	<i>Quercus pyrenaica</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i> L. subsp. <i>ilex</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i> L.
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>
Epine noire	<i>Prunus spinosa</i> L.
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i> L. subsp. <i>campestre</i>
Fragonnette	<i>Ruscus acculeatus</i>
Frêne du midi	<i>Fraxinus excelsior</i> L. subsp. <i>excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.
Genet	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link subsp. <i>scoparius</i>
Groseiller à grappes	<i>Ribes rubrum</i> L.
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L. subsp. <i>sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.
Merisier	<i>Prunus avium</i> (L.) L.
Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i> L.
Poirier franc	<i>Pyrus pyraister</i> (L.) Du Roi
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i> Desv.
Pommier sauvage	<i>Malus communis</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.
Sureau	<i>Sambucus nigra</i> L.
Tilleul	<i>Tilia cordata</i> Mill.
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>

ANNEXE 2 :
LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES
DES PAYS DE LA LOIRE
(Source : Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à
surveiller en Pays de la Loire,
Conservatoire botanique national de Brest, avril 2019)

Espèces invasives avérées :

26 plantes invasives avérées (IA) :

- ✓ **24 plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques, dont :**
 - 22 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités ou encore en expansion (voir liste des taxons ci-après). La Crassule de Helms *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne), maintenant signalée dans 31 communes de la région, ne peut plus être considérée comme une émergente régionale, même si elle l'est encore de nombreux bassins versants ;
 - 2 « émergentes » au caractère envahissant bien identifiées, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations envahissantes mais encore en nombre relativement limité ; il s'agit de l'Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L. f.) et de la Sagittaire à larges feuilles (*Sagittaria latifolia* Willd.).
- ✓ **2 plantes invasives avérées portant atteinte à la santé humaine :**
 - 1 « installées » : la Stramoine (*Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*) ;
 - 1 « émergente » : l'Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia* L.)

Espèces installées :

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

- *Baccharis halimifolia* L.
- *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- *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.
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- *Egeria densa* Planch.
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- *Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees
- *Lemna minuta* Kunth
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- *Paspalum distichum* L.
- *Paspalum distichum* L. subsp. *paucispicatum* (Vasey) Verloove & Reynders
- *Reynoutria japonica* Houtt. var. *japonica*
- *Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtkova
- *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) :

- *Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*

Espèces émergentes :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.*
- *Sagittaria latifolia* Willd.

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

- *Ambrosia artemisiifolia* L.

Espèces invasives potentielles :

44 plantes invasives potentielles (IP) :

- ✓ **43 plantes invasives potentielles susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :**
 - 9 espèces actuellement envahissantes uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche (voir liste IP2) ;
 - 34 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (voir liste IP5).
- ✓ **1 plante invasive potentielle portant atteinte à la santé humaine :**
 - La Berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier (IP3).

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

- *Artemisia verlotiorum* Lamotte
- *Buddleja davidii* Franch.
- *Erigeron karvinskianus* DC.
- *Lagurus ovatus* L.
- *Laurus nobilis* L.
- *Paspalum dilatatum* Poir.
- *Senecio inaequidens* DC.
- *Sporobolus indicus* (L.) R.Br.
- *Artemisia verlotiorum* Lamotte

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

- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

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

- *Acacia dealbata* Link
- *Acer negundo* L.
- *Acer pseudoplatanus* L.
- *Amorpha fruticosa* L.
- *Anthemis maritima* L.
- *Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.
- *Berteroa incana* (L.) DC.
- *Brassica napus* L.
- *Cabomba caroliniana* A.Gray*
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- *Centipeda cunninghamii* (DC.) A.Braun & Asch.
- *Cotula coronopifolia* L.
- *Crocsmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.

- *Cyperus eragrostis* Lam.
- *Eleocharis bonariensis* Nees
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn.
- *Galega officinalis* L.
- *Helianthus tuberosus* L.
- *Impatiens balfourii* Hook.f.
- *Impatiens capensis* Meerb.
- *Impatiens glandulifera* Royle
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss*
- *Lobularia maritima* (L.) Desv.
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch
- *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- *Phytolacca americana* L.
- *Prunus laurocerasus* L.
- *Prunus serotina* Ehrh.
- *Pterocarya fraxinifolia* (Poir.) Spach
- *Rumex thyrsiflorus* Fingerh. subsp. *thyrsiflorus*
- *Stenotaphrum secundatum* (Walter) Kuntze
- *Vallisneria spiralis* L.
- *Xanthium orientale/italicum*
- *Yucca gloriosa* L.

Espèces à surveiller :

72 plantes à surveiller (AS):

- ✓ **71 plantes à surveiller, susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :**
 - 45 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) ou en milieux naturels, mais ne développent pas de caractère envahissant (voir liste AS5) ;
 - 9 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 AS6) ;
 - 14 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 dans des régions à climat proche : ces plantes sont, par exemple, des adventices des cultures (voir liste AS2) ;
 - 3 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 AS4).
- ✓ **1 plante à surveiller portant atteinte à la santé humaine :**
 - Le Murier de chine (*Broussonetia papyrifera* (L.) Vent., 1799) (AS1).

Plante exogène causant des problèmes graves à la santé humaine, n'ayant pas de tendance au développement d'un caractère envahissant, mais connue pour être envahissante ailleurs dans le monde dans les milieux naturels ou fortement influencés par l'Homme (AS1) :

- *Broussonetia papyrifera* (L.) Vent.

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 dans des régions à climat proche (AS2) :

- *Amaranthus hybridus* L.
- *Bothriochloa barbinodis* (Lag.) Herter
- *Bromus willdenowii* Kunth
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.

- *Conyza canadensis* (L.) Cronquist
- *Conyza floribunda* Kunth
- *Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker
- *Epilobium brachycarpum* C.Presl
- *Epilobium brachycarpum* C.Presl
- *Euphorbia maculata* L.
- *Oenothera erythrosepala* Borbas
- *Oxalis latifolia* Kunth
- *Panicum dichotomiflorum* Michx.
- *Paulownia tomentosa* (Thunb.) Steud.
- *Sorghum halepense* (L.) Pers.

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

- *Aesculus hippocastanum* L.
- *Akebia quinata* Decne.
- *Allium triquetrum* L.
- *Arctotheca calendula* (L.) Levyns
- *Arundo donax* L.
- *Aster x salignus* Willd.
- *Bidens connata* Muhl. ex Willd.
- *Chenopodium ambrosioides* L.
- *Cotoneaster franchetii* D.Bois
- *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- *Cotoneaster lacteus* W.W.Sm.
- *Cotoneaster simonsii* Baker
- *Cyperus esculentus* L. var. *leptostachyus* Bock.
- *Ehrharta erecta* Lam.
- *Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms*
- *Elaeagnus angustifolia* L.
- *Eragrostis curvula* (Schrud.) Nees
- *Erigeron annuus* (L.) Desf.
- *Fraxinus pennsylvanica* Marshall
- *Gleditsia triacanthos* L.
- *Helianthus x laetiflorus* Pers.
- *Impatiens parviflora* DC.
- *Lemna turionifera* Landolt
- *Lonicera japonica* Thunb. ex Murray
- *Lycium barbarum* L.
- *Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.
- *Pistia stratiotes* L.
- *Pittosporum tobira* (Thunb.) W.T.Aiton
- *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- *Prunus cerasus* L.
- *Reynoutria sachalinensis* (F.Schmidt) Nakai
- *Rhododendron ponticum* L.
- *Rosa rugosa* Thunb.
- *Rubus armeniacus* Focke
- *Saururus cernuus* L.
- *Senecio cineraria* DC.
- *Solidago canadensis* L.
- *Solidago gigantea* Aiton
- *Spiraea japonica* L.f.
- *Symphoricarpos albus* (L.) S.F.Blake
- *Symphytum bulbosum* K.F.Schimp.
- *Tetragonia tetragonoides* (Pall.) Kuntze
- *Trachycarpus fortunei* (Hook.) H.Wendl.
- *Verbena bonariensis* L.
- *Zantedeschia aethiopica* (L.) Spreng.

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) :

- *Asclepias syriaca* L.*
- *Bunias orientalis* L.
- *Cardaria draba* (L.) Desv.
- *Fallopia aubertii* (L.Henry) Holub
- *Miscanthus sinensis* Andersson
- *Nassella tenuissima* (Trin.) Barkworth
- *Periploca graeca* L.
- *Rhus typhina* L.
- *Salpichroa origanifolia* (Lam.) Baill.

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.
- *Juncus tenuis* Willd.

ANNEXE 3 :
BAREME COMPENSATION ARBRES REMARQUABLES ABATTUS

Diamètre du sujet abattu	Nombre d'arbres à planter en compensation (diamètre 6 à 8 cm)
De 0 à 25 cm	2
De 25 à 50 cm	4
De 50 à 75 cm	6
De 75 à 101 cm	8
Au-delà de 101 cm	10

ANNEXE 4 : SOLUTIONS TRANSITION ECOLOGIQUE

Dans le cadre de son projet d'aménagement ou de rénovation importante, le pétitionnaire dispose de 3 solutions permettant d'atteindre un objectif de développement durable.

Solution 1 : Coefficient de biotope

- L'aménagement des terrains ou la rénovation importante doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope de **15% minimum** de la surface totale de l'unité foncière.
- Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont les suivantes :

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur	Exemples de surfaces
Type 1	Arbres existants conservés sur pleine terre	1,2	<u>Arbres existants</u> : la surface végétalisée prise en compte est déterminée en fonction de la projection au sol du houppier + 3 m tout autour de l'arbre, avec un minimum de 20 m ² / arbre maintenu + Comptabilisation de 20 m ² par <u>arbre planté</u> .
Type 2	Espace vert en pleine terre	1	Espaces verts enherbés, potagers, massifs plantés, etc
Type 3	Surface imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur supérieure à 50 cm	0,5	Espace vert sur dalle ou toiture végétalisée intensive (ex : terrasse-jardin, tous types de végétaux), bacs végétalisés sur toiture
Type 4	Surface imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur allant de 10 cm à 50 cm	0,4	Espace vert sur dalle ou toiture végétalisée intensive (ex : potager sur toiture, arbustes, etc), bacs végétalisés sur toiture
Type 5	Surface imperméable recouverte de terre végétale d'une épaisseur inférieure à 10 cm	0,3	Espace vert sur dalle ou toiture végétalisée extensive (plantes grasses, herbacées, mousse, etc), bacs végétalisés sur toiture
Type 6	Surface perméable pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie, avec végétation	0,6	Revêtement perméable avec végétation (dalles de bois, pierres de treillis de pelouse, parking perméables, etc)
Type 7	Surface perméable pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie, sans végétation	0,4	Revêtement perméable sans végétation (mélange terre/pierre, graviers, terrasse ou dallage à large joint posé sur une couche de gravier/sable, etc)
Type 8	Mur végétalisé	0,4	Habillage des murs avec les plantes grimpantes
Type 9	Clôture végétalisée	0,2	Prise en compte du linéaire de clôture sur une épaisseur de 50 cm
Type 10	Surface imperméable	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, etc)

- Le coefficient de biotope est calculé de la manière suivante :

$$\text{Surface éco-aménagée} = \frac{(\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Solution 2 : Dispositif EnR visant l'autoconsommation

Tout projet d'aménagement ou de rénovation importante devra proposer un ou plusieurs dispositifs permettant d'atteindre l'autoconsommation électrique, en eau chaude sanitaire et en chauffage du ou des bâtiments projetés ou rénovés, à travers, au choix :

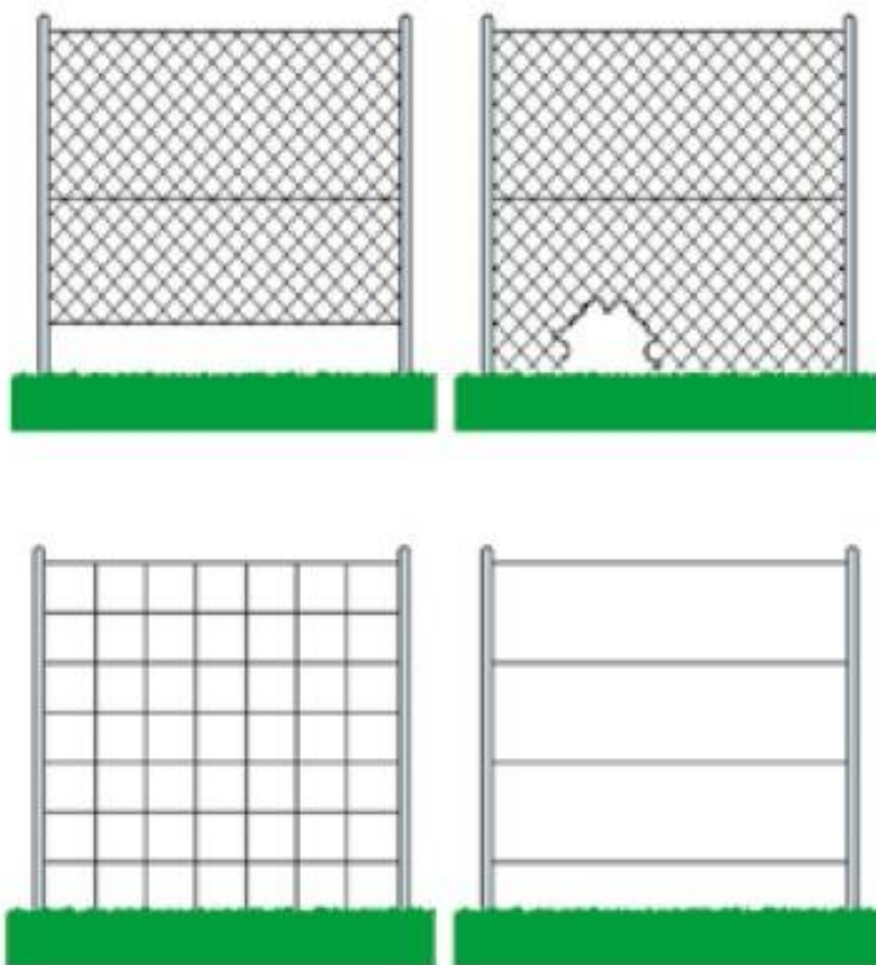
- ⇒ La pose de panneaux solaires photovoltaïques
- ⇒ La pose de panneaux solaires thermiques
- ⇒ L'installation d'une chaudière alimentée par des énergies propres ou renouvelables (bio-méthane, bois, granulés, aérothermie, etc)
- ⇒ L'installation d'un poêle à bois ou à pellets
- ⇒ Une installation géothermique
- ⇒ Etc

Solution 3 : Mixer solution écologique et solution énergétique

Un projet pourra également répondre aux enjeux de la transition écologique en atteignant :

- Un coefficient de biotope de 8 % minimum
- **Et** en ayant recours à la production d'énergies renouvelables, ou en installant un dispositif alimenté par des énergies renouvelables pour l'électricité, l'eau chaude sanitaire ou encore le chauffage

ANNEXE 5 :
EXEMPLES DE CLOTURES PERMEABLES

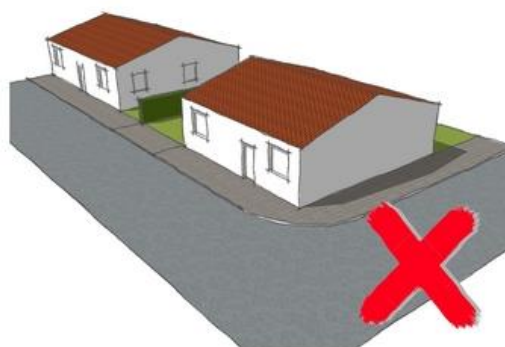
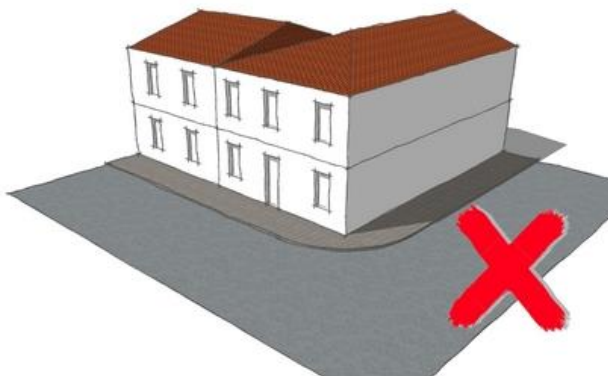
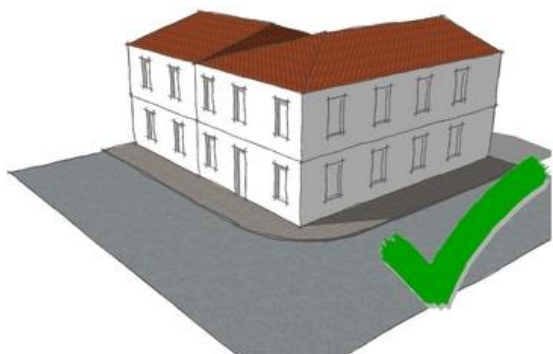


Source : Programme Nature en ville, Genève

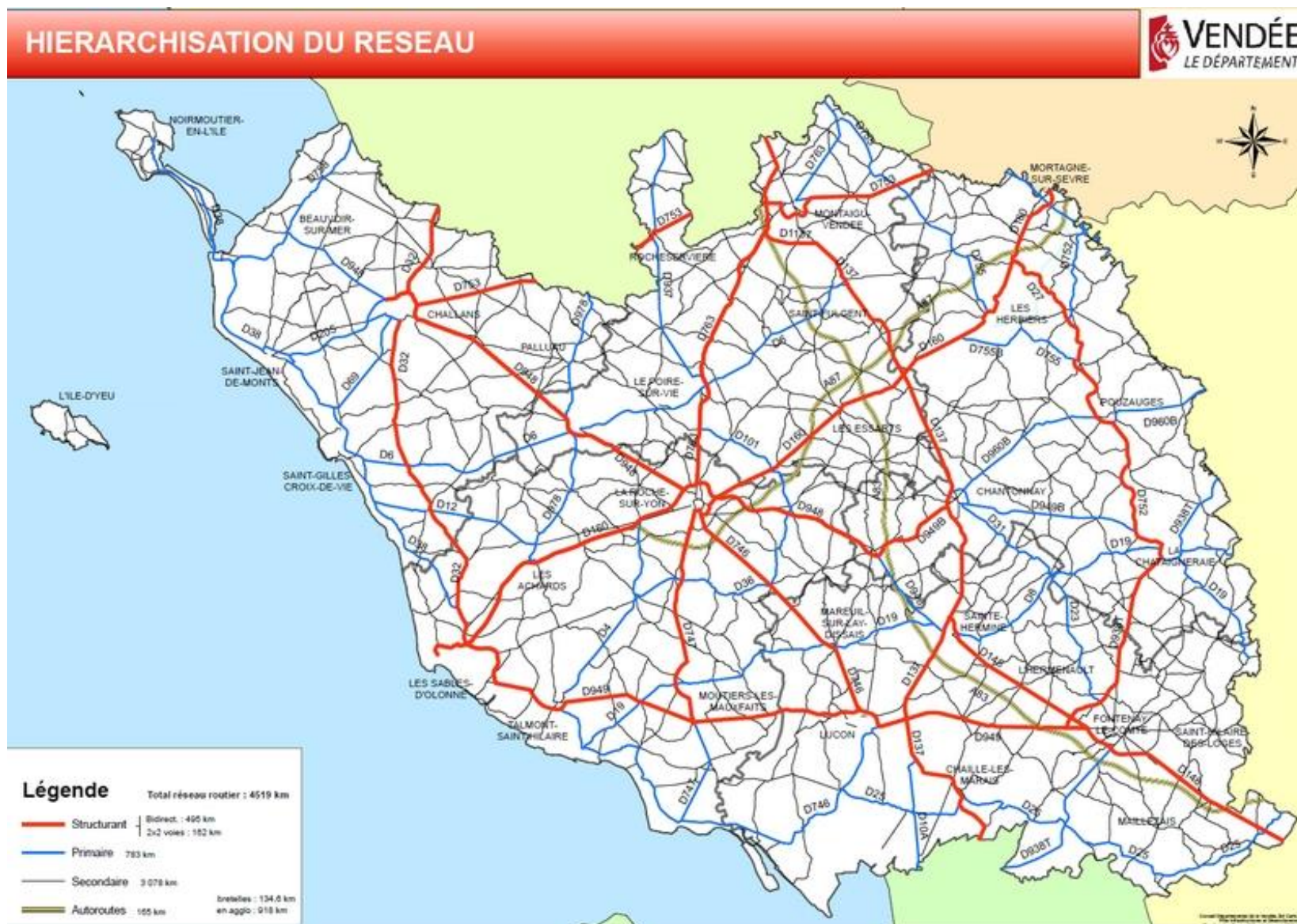


Exemple de passage à petite faune

ANNEXE 6 :
TRAITEMENT DES FACADES DES CONSTRUCTIONS D'ANGLE SUR RUE



ANNEXE 7 :



ANNEXE 8 : REFERENTIEL STATIONNEMENT VÉLOS

Surface moyenne des logements en m ²	Nombre d'emplacements vélos préconisés
< 30 m ²	1
≥ 30 m ² et < 50 m ²	2
≥ 50 m ²	3

Exemples de dispositifs de rangement des vélos issus du [guide ministériel d'aide à la conception des stationnements des vélos dans les constructions](#) :

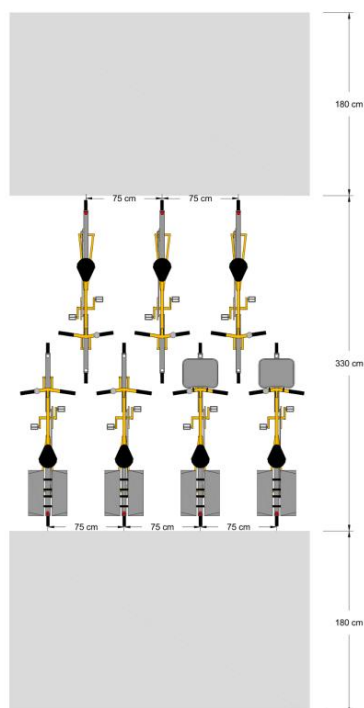


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

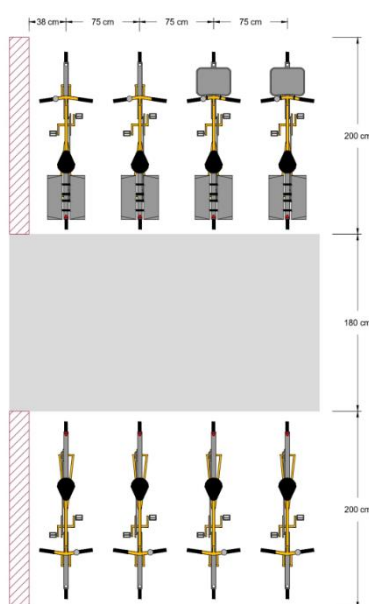


Figure 5 : Disposition classique perpendiculaire

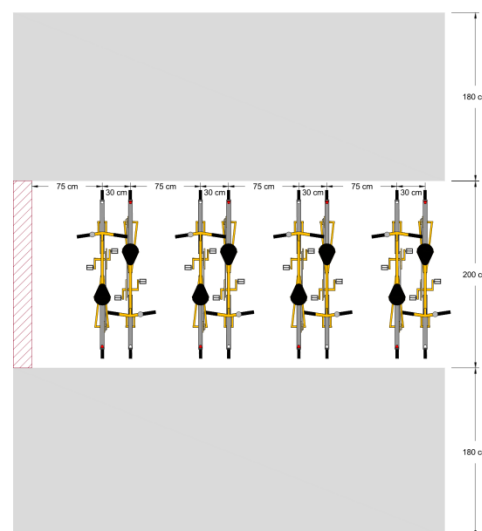


Figure 10 : Disposition par paires

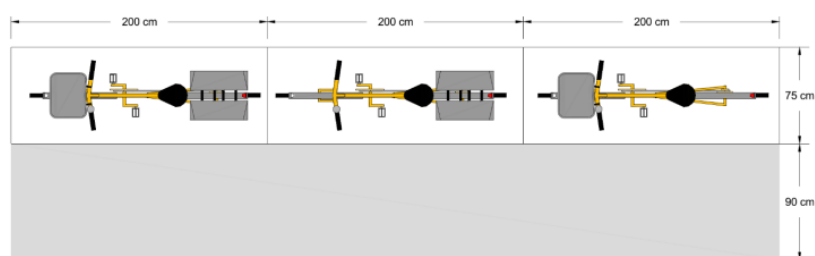


Figure 13 : Disposition longitudinale

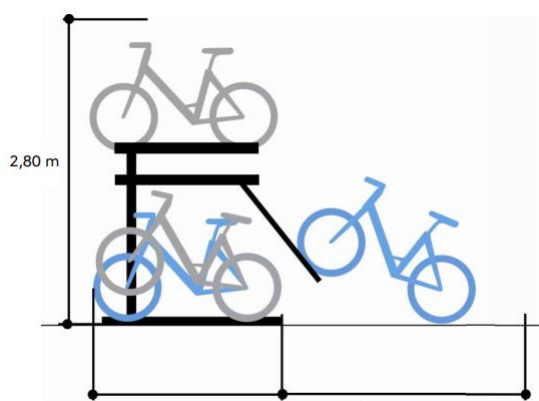


Figure 11 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée

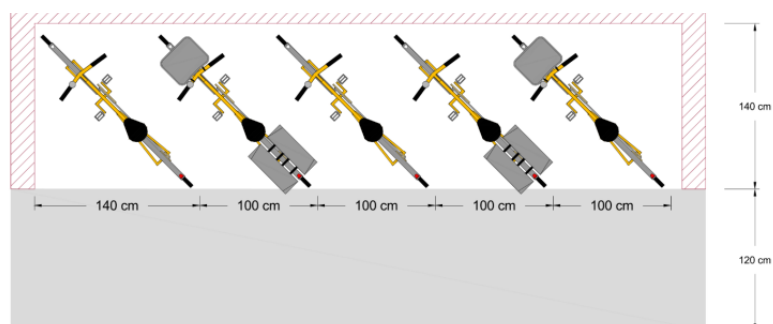
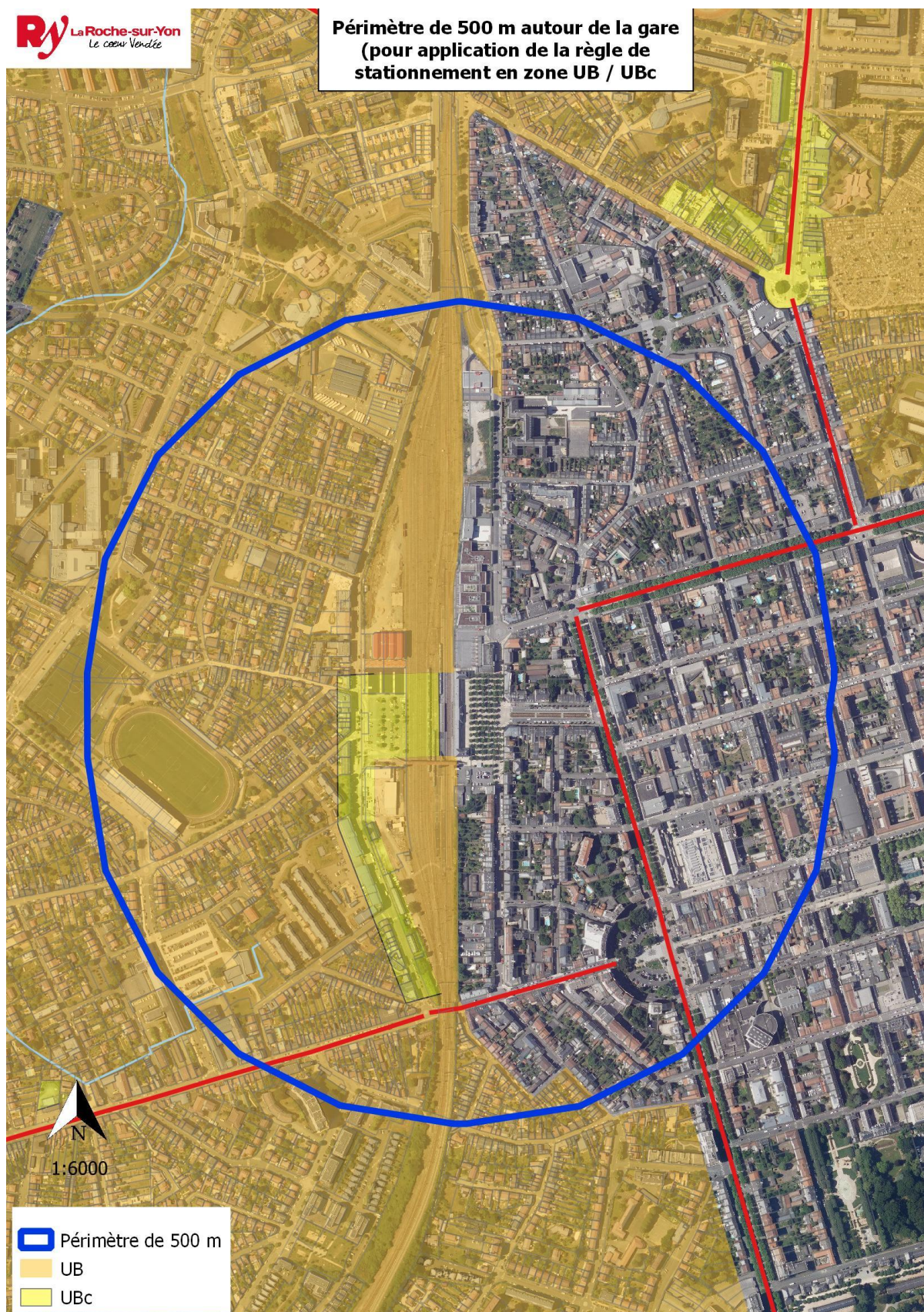


Figure 12 : Disposition en épi à 45°

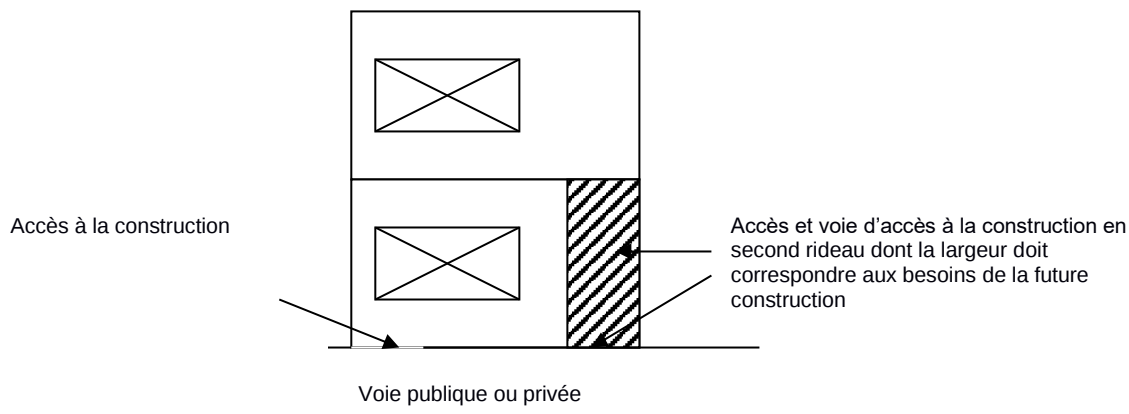
ANNEXE 9 :
PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DE LA GARE



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.



Accès principal : dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies publiques ou privées, est considérée comme accès principal, la limite parcellaire comportant l'accès au stationnement, ou à défaut la porte d'entrée.

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.

Activités agricoles : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

(Extrait du Code Rural, article L.311-1)

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'un abri pour animaux, d'une réserve, d'un local piscine, etc, et en aucun cas d'un nouveau logement / studio.

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.

Artisanat : les activités relevant de l'artisanat sont définies dans le décret n° 2023-500 du 22 juin 2023 portant partie réglementaire du code de l'artisanat.

Comme définies par le décret, les activités artisanales peuvent concerner les secteurs de l'alimentation, du bâtiment, de la fabrication et du service.

Par ailleurs, suite à la réforme des destinations et sous-destinations des constructions, les activités artisanales peuvent relever du **commerce** ou **être affiliées à l'industrie**.

Attique : fait référence à l'étage attique qui est un étage placé au sommet d'un édifice avec des proportions inférieures à celles de l'étage inférieur (hauteur, retrait de façade). Le retrait minimum est de 2 mètres par rapport à la façade sur rue ou à l'ensemble des façades sur rue.

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, conformément à l'article D.324-13 du Code du Tourisme.

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.

Coefficient de biotope : Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Clôture : L'installation d'un dispositif de type clôture dont la finalité est de clore tout ou partie d'une propriété constitue une clôture alors même qu'il n'est pas implanté en limite de propriété ou à l'alignement. Cette clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue 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 habitation, espace activité, espace cultivé etc.

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.

Commerce : consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

L'activité des intermédiaires du commerce qui mettent en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être propriétaires des produits concernés, fait partie du commerce.

Dans la nomenclature d'activité française (NAF rév. 2), les activités commerciales sont décrites dans la section G « Commerce ; réparation d'automobile et de motocycles ».

N.B. : Les activités commerciales sont à distinguer de la réparation d'automobile et de motocycles, qui ne relève pas du commerce, mais de l'artisanat de service.

⇒ Certaines activités artisanales relèvent du commerce.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est à noter que les balcons font partie intégrante de la construction et doivent respecter les mêmes règles d'implantation.

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.

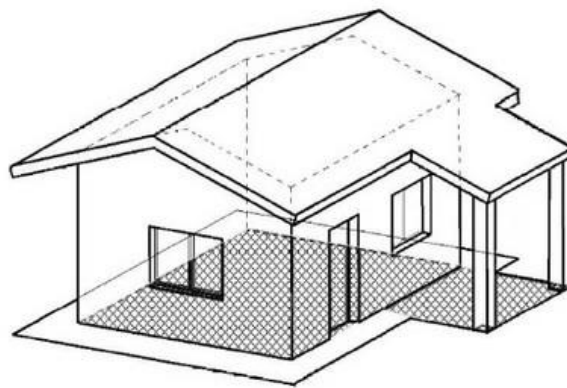
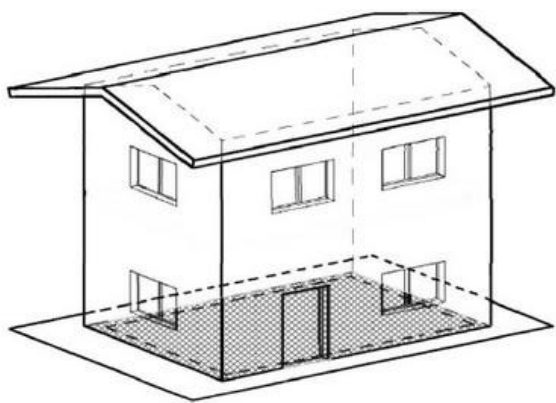
Destination des constructions : Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements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

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).

Enseignes : panneau à caractère informatif, publicitaire et/ou décoratif régit par le Code de l'Environnement.

Équipement 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.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. On entend par extension mesurée, une extension n'allant pas au-delà de 30 % de l'emprise au sol initiale.

Façades : Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons). Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

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).

Gardiennage (construction à usage de) : il peut s'agir soit d'un local pour le personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Gîtes : cf définition "meublés de tourisme"

Habitations légères de loisirs : sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (articles R. 111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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 faîtage. 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, EHPAD, etc).

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

Installations classées : elles sont régies par les articles L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement. Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

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 publiques ou privées, seule la limite parcellaire comportant l'accès principal à la construction sera concernée par les dispositions régissant l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées. Les autres limites parcellaires sont considérées comme des limites séparatives.

Linéaire commercial et artisanal : désigne des rues ou portions de rues dans lesquelles l'artisanat et le commerce de détail sont encouragés et les activités de services nouvelles exclues.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc.

De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement : est considéré comme un logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

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.

Marge de recul : retrait imposé aux constructions à édifier en bordure de voie publique ou privée et résultant soit d'une indication sur le plan de zonage soit d'une prescription réglementaire. Il s'agit d'une bande de terrain inconstructible.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite.

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. Comprennent également les gîtes.

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

Mur de soutènement : mur ayant pour fonction de soutenir les terres d'une propriété afin que celles-ci ne glissent pas sur la propriété voisine. Il appartient au propriétaire de la parcelle dont il retient les terres. Des ouvertures verticales étroites (barbacanes) y sont réalisées afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration ou réduire la pression d'eau. Un mur de soutènement ne constitue pas un mur de clôture.

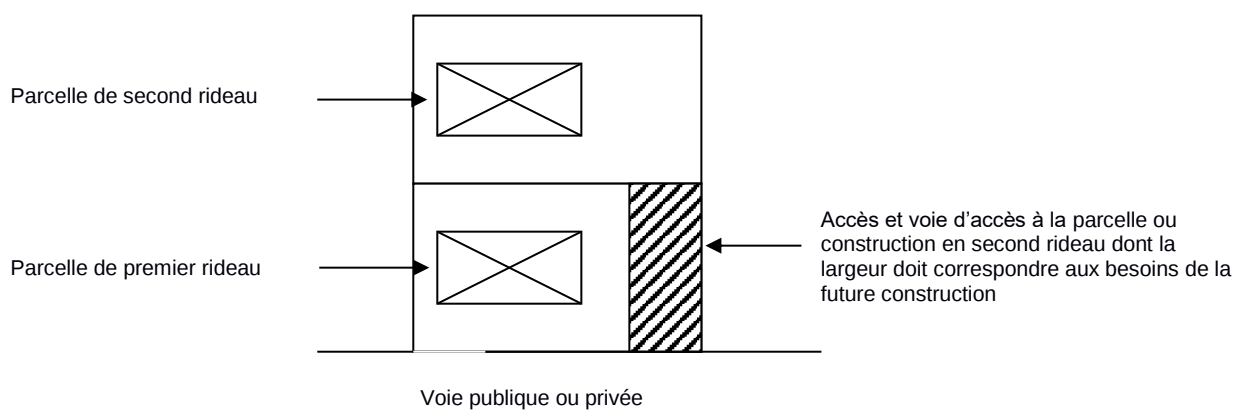
Mutualisation des stationnements : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

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.

Parcelle ou construction en second rideau / drapeau : parcelle issue d'une division parcellaire, aboutissant à la création d'un lot au fond du terrain, qui présente un accès assez long et étroit à la voie publique ou privée qui le dessert, l'ensemble se rapprochant de la forme d'un drapeau.

A l'issue d'une division en drapeau, on distingue les parcelles comme suit :

- parcelle de premier rideau : parcelle située en façade sur rue
- parcelle de second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre parcelle et n'ayant qu'un contact limité avec la voie publique ou privée (correspondant généralement à l'accès de la parcelle).



Pleine terre : espace libre perméable constitué de terre végétale sur une profondeur de 50 centimètres pour les espaces végétalisés et 200 centimètres pour les espaces plantés d'arbres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux à l'exclusion de toute construction.

Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Rénovation importante : Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain.

Restructuration : Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti.

Résidences démontables : sont regardées comme « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » les installations **sans fondation** disposant d'**équipements intérieurs ou extérieurs** et pouvant être **autonomes** vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'**habitation** et occupées à titre de **résidence principale au moins 8 mois par an**. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. (article R.111-51 du Code de l'Urbanisme).

Ex : yourtes, tipis, tiny house

Résidences mobiles de loisirs : sont regardées comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (articles R. 111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

Saillie : partie d'ouvrage en avant du nu du mur d'une façade. Les saillies sont réglementées par le règlement de voirie.

Services : Une activité de services se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une prestation technique ou intellectuelle. À la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client. **Son produit final est immatériel, il n'est ni stockable, ni transportable.**

Les activités de services regroupent les services aux entreprises, les services aux particuliers, les services mixtes (hôtellerie-restauration, activités immobilières, information-communication) et les services principalement non marchands.

Elles englobent ainsi les **professions libérales** (avocat, architecte, médecin, etc), **prestations de services, assurances, banques, agences immobilières, showrooms, salles de sport privées**, mais aussi la **réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques**, telle que la cordonnerie par exemple (NAF rév. 2, section S, division 95), ou encore les **autres services personnels**, tels que la blanchisserie, la coiffure, les soins esthétiques, les spa (NAF rév. 2, section S, division 96).

La **location d'équipements ou matériels** tels que les véhicules, les ordinateurs, les biens de consommation, les machines, etc correspond à du service (ex : laverie automatique, stations de lavage automobile, vidéothèque, agences de location de véhicules, etc).

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.

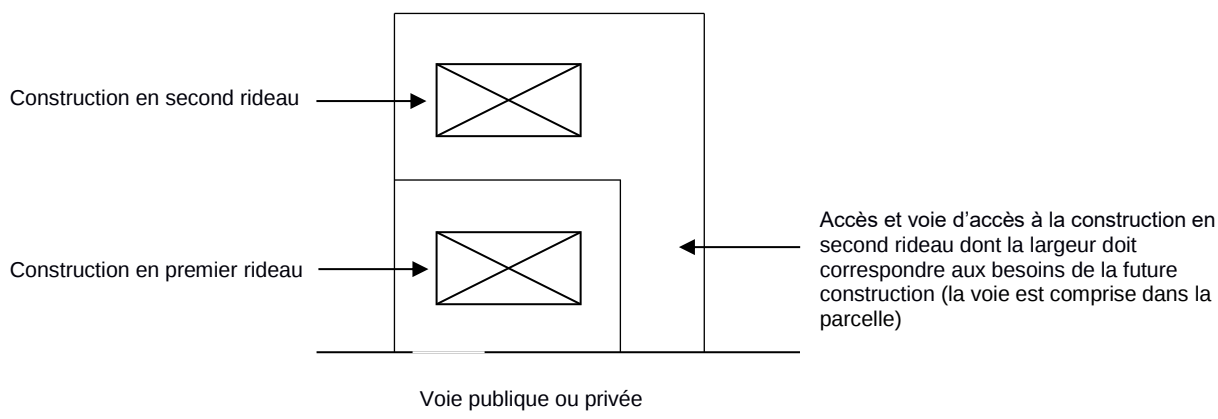
Voie ou emprise publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules

motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

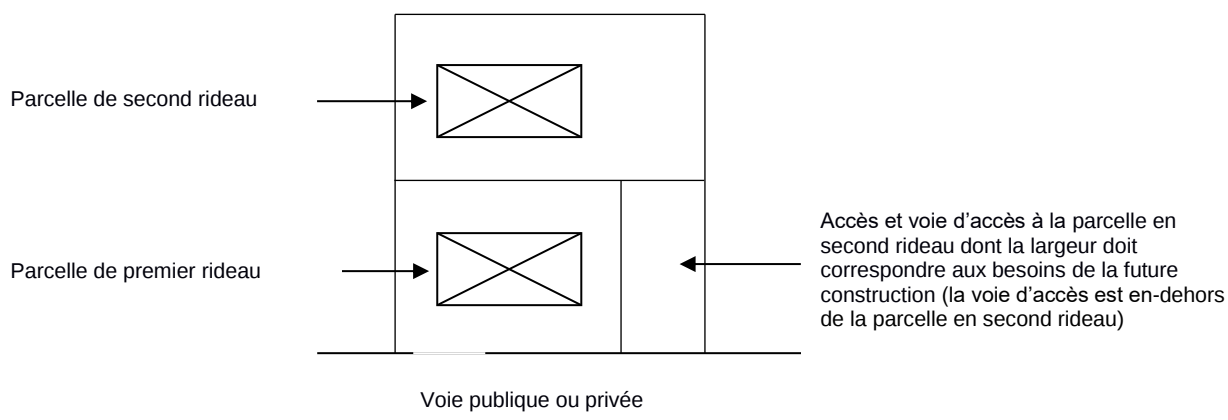
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie d'accès : on entend par voie d'accès, le passage carrossable permettant d'accéder, à partir de la voie publique ou privée :

- à une construction en second rideau (la parcelle comprend la voie d'accès, on parle alors de parcelle en drapeau)



- ou à une parcelle située en second rideau, accessible via une servitude de passage par exemple (dans ce cas, la voie d'accès est en-dehors de la parcelle)



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.