



# COMMUNE DE VENANSAULT

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du bureau  
communautaire du 21 mars 2024, approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

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



AVERTISSEMENT .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	4
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES AUX ZONES .....	13
<i>CARACTERISTIQUES PAYSAGERES</i> .....	13
<i>PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i> .....	16
<i>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</i> .....	17
ZONE URBAINE (U).....	20
<i>ZONES UA ET UB</i> .....	22
<i>ZONE UE</i> .....	31
<i>ZONE UH</i> .....	37
ZONES A URBANISER (AU) .....	43
<i>ZONE 1AUB</i> .....	45
<i>ZONE 1AUE</i> .....	51
ZONE AGRICOLE (A) .....	57
ZONE NATURELLE (N) .....	65
Emplacements réservés.....	71
Liste des reculements.....	74
Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme .....	75
ANNEXES.....	80
<i>ANNEXE 1 : LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES EN MILIEU URBAIN</i> .....	81
<i>ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES DES PAYS DE LA LOIRE</i> .....	82
<i>ANNEXE 3 : EXEMPLES DE CLOTURES PERMEABLES</i> .....	87
<i>ANNEXE 4 : HIERARCHISATION DU RESEAU ROUTIER</i> .....	88
LEXIQUE .....	89

## **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 Venansault.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Protection des monuments historiques inscrits ou classés
- Canalisations électriques
- Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques
- Circulation aérienne – balisage
- Circulation aérienne – dégagement
- Circulation aérienne – extérieur des zones de dégagement
- Relations aériennes - Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- Alignement des voies
- Voies ferrées
- Interdictions d'accès sur routes express

#### **5- 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.

#### **6- 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.

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

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

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre

d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **1- Les emplacements réservés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les clôtures, conformément à l'article R.421-12 du Code de Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2011,
- Les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme
- Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément que le PLU a identifié, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-15 du Code de Urbanisme

### **2- Dérogations**

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

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

### **3- Sursis à statuer**

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

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

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

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

## **ARTICLE 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 :**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Détail des sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	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
<b>Commerce et activités de service</b>	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
<b>Equipements</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des	Mairie, Préfecture, commissariat,

<b>d'intérêt collectif et services publics</b>	administrations publiques et assimilés	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
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	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 4 zones :

- UA : centre bourg ancien et dense
- UB : zone urbaine mixte
- UE : zone économique liée aux zones d'activités (La France, La Garlière) avec un sous-secteur UEL couvrant La Landette
- UH : villages de La Mancellière et des Tessonnières

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

Elles comportent 2 types de zones :

- 1AUB : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat correspondant au secteur du Plessis non aménagé

- 1AUE : zone d'urbanisation future à vocation économique correspondant à l'extension de la zone d'activités de La Garlière

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

La zone A comporte 2 sous-zonages, correspondant à des STECAL :

- Ac : correspondant à des secteurs isolés à vocation économique
- AL : correspondant à des secteurs isolés à vocation de loisirs

- 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 2 sous-zonages :

- Nca / Ncas : carrière « Traineau » à La Boisnière
- Ninf : infrastructures et équipement d'utilité publique, secteur du Plessis

Le plan de zonage comporte également :

- les éléments identifiés en application de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt paysager ou d'ordre écologique
- les espaces boisés classés (en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.151-41 et R.151-42 du Code de l'Urbanisme)
- les zones non aedificandi
- les marges de recul
- les alignements de voirie (servitude EL7)
- les accès interdits
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme).
- les zones humides
- les zones inondables
- les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- des zones de protection des stations d'épuration
- les sites archéologiques
- le tracé indicatif du projet de contournement routier
- les espaces naturels inconstructibles liés à l'aménagement du secteur du Plessis

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

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

Le défrichage 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). Les sujets plantés devront être des essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être recomposée de plusieurs essences.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 5 mètres au droit du houppier des arbres protégés. Des dérogations pourront être accordées pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, en fonction de la configuration de l'exploitation agricole, sur justification.

#### **Dispositions complémentaires :**

##### ⇒ Boisements identifiés :

Y sont toutefois autorisés :

- ✓ Les annexes de 12 m<sup>2</sup> maximum
- ✓ Les extensions du bâti dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- ✓ Les aménagements non imperméabilisés du type cheminement piéton ou stationnement perméable

##### ⇒ 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 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 5 mètres au droit du houppier des arbres protégés. Des dérogations pourront être accordées pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, en fonction de la configuration de l'exploitation agricole.

**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
- Le remblaiement des zones humides, les affouillements et exhaussements

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.

**NB :** *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la loi sur l'Eau les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.*

Ces dispositions s'appliquent également aux zones humides non cartographiées au PLU dès lors qu'elles sont identifiées via des études spécifiques réalisées dans le cadre des projets d'aménagement.

Pour rappel, 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 Loire-Bretagne en termes de compensation.

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

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

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

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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/connaissez-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.

### 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.

### 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.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

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

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

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

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

La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

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

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

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

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.
- Dans le cas où la défense contre l'incendie ne pourrait pas être assurée, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée.

### **Collecte des déchets**

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.
- 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 cinq zones :

- **la zone UA** correspondant au secteur ancien du bourg, zone mixte à vocation principale de logement et accueillant également des commerces, des activités, des services.
- **la zone UB** correspondant aux extensions du centre bourg, zone mixte à dominante d'habitat. Elle peut également accueillir des équipements collectifs et des activités compatibles avec le caractère de la zone, à l'exception du commerce.
- **la zone UE** correspondant aux secteurs dévolus essentiellement aux activités artisanales, industrielles, de services, etc (zone industrielle de La France, au Nord de la commune, sur la RD 948 ; zone artisanale de La Garlière, en entrée de bourg sud). La zone d'activités de La Landette, au Sud de la commune, le long de la RD 760, est couverte par un sous-secteur UEL autorisant également les hébergements hôteliers et touristiques.
- **la zone UH** correspondant aux villages de La Mancellière et des Tessonnières.

# **ZONES MIXTES**

## **UA ET UB**

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

Il s'agit de zones mixtes, à vocation principale d'habitat, où peuvent être admis les services et équipements collectifs, ainsi que les activités compatibles avec l'habitat.

**La zone UA** correspond au secteur ancien du bourg, où l'urbanisation est dense et généralement en ordre continu. La zone UA comporte la ZAC Clémenceau.

**La zone UB** correspond à un tissu plus lâche, essentiellement pavillonnaire, en extension du centre bourg, accueillant également des équipements publics (sport, culture, loisirs, santé, EHPAD, etc) notamment.

#### **Principaux objectifs des zones urbaines mixtes :**

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

**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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment) et les OAP sectorielles.

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

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

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

##### Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes et meublés de tourisme.
- Les constructions à vocation d'hébergement de publics spécifiques (résidences étudiantes par exemple)

##### Commerce et activités de service

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

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

#### 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 (équipements sportifs, culturels, d'enseignement, de santé, de loisirs, locaux administratifs, station d'épuration, réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, transformateurs d'électricité, etc)

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

##### Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes et meublés de tourisme.
- Les constructions à vocation d'hébergement de publics spécifiques (résidences étudiantes par exemple)

##### Commerce et activités de service

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

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

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

- Les bureaux
- Les entrepôts

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

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

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

#### Interdictions :

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les autres hébergements touristiques
- Les activités industrielles
- Les cinémas
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières, gravières, mines
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Toute construction et installation en zone non aedificandi, excepté pour la gestion des voiries et des réseaux

- Tout aménagement ou toute imperméabilisation dans les fonds de lots du lotissement « Les Hauts de Saint-André » comportant des zones humides, conformément au dossier Loi sur l'Eau réalisé en mars 2017
- Les éoliennes
- Les dispositifs solaires au sol et/ou sur mât

**De plus, sont interdits en zone UA :**

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les entrepôts

**De plus, sont interdits en zone UB :**

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les hôtels

**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 (cf dispositions générales)
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie, ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions
- **En zone UA :**
  - dans le cas de création de locaux commerciaux, les éventuels logements créés dans la même construction devront disposer d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
  - sont autorisés 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
- **En zone UB :**
  - les installations classées et leurs extensions sont autorisées à condition :
    - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
    - et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - sont autorisés les travaux et/ou extensions concernant les constructions commerciales et/ou artisanales existantes à la date d'approbation du PLU
  - les entrepôts devront être intégrés dans le volume existant et avoir une surface inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>

**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.
- 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.
- Les 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.

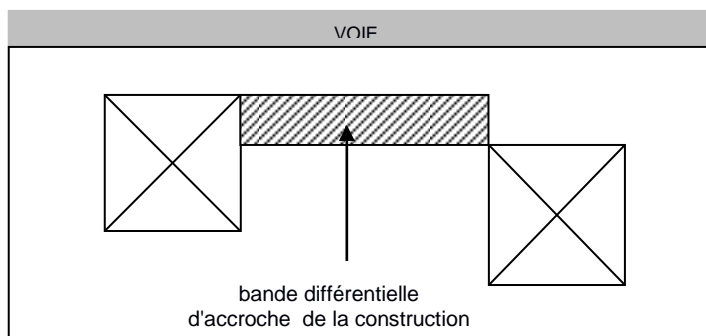
Toutefois, toute construction nouvelle et/ou extension devra respecter un recul de 4 m minimum par rapport aux berges du Guyon.

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

Les rues du Brandeau, de l'Ouche Cornue et Jeanne d'Arc font l'objet d'un plan d'alignement annexé au PLU. Sur ces rues, l'alignement indiqué prend valeur de ligne d'accroche en lieu et place de l'alignement des voies.

Outre ces rues, **dans la zone UA**, les constructions nouvelles devront être implantées :

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



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

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

**Règles communes aux zones UA et UB :**

- Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les annexes non accolées et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

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

**Dans la zone UB**, 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)

**Dans les zones UA et UB :**

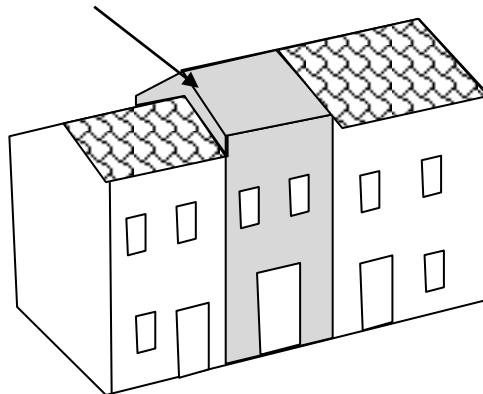
- Les annexes non accolées ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.
- Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.

**Hauteur**

**Dans la zone UA :**

➤ **Dans la bande des 15 m par rapport à la voie publique ou privée :**

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



- les extensions ne sont pas concernées par cette hauteur minimale.
- **Au-delà de la bande des 15 m, et/ou pour les constructions en second rideau avec ou sans division de parcelle :**
- la hauteur des constructions sera limitée à R+1 maximum.

***Dans la zone UB :***

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur autorisée est limitée à R+2+attique.
- Pour toutes les autres constructions de la zone UB, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée par l'activité, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

- Lorsque le projet jouxte une construction existante ou se situe entre deux constructions existantes d'une hauteur supérieure aux règles édictées ci-dessus, ce projet peut être au maximum égal à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit, tout en n'excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.
- 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 des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

**Densité**

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Afin de respecter les modalités de réduction et de compensation prévues au Dossier d'Autorisation Unique Environnementale du secteur du Plessis, tout projet de construction doit respecter un coefficient maximal d'imperméabilisation. Ce coefficient est fixé à 60 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

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

**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.
- 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.

**Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu
- La qualité architecturale des façades devra être maintenue en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support

- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement

### **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.
- 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 biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
- Les gabions sont autorisés.
- Les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées, et pourront éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 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)

### **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. **En zone UB**, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 5 m x 5 m minimum, y compris les accès.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

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

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

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

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.  
Pour les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.
- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.

#### ***Règles communes aux 2 zones :***

- 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.

### **Stationnement des vélos**

- Le nombre d'emplacements pour le stationnement de vélos devra respecter la réglementation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.113-11 et suivants).
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

# **ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

## **UE**

## Caractère de la zone :

La zone UE est une zone à vocation d'activités économiques correspondant aux secteurs dédiés aux activités artisanales, industrielles, de services, etc, excluant la création de commerces de détail. Elle correspond à la zone industrielle de La France, à la zone artisanale de La Garlière et au parc d'activités de La Landette.

La zone de La Landette est toutefois couverte par un **sous-secteur UEL** autorisant également les hébergements hôteliers et touristiques.

## 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
- Disposer de zones d'activités qualitatives et plus denses

**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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment) et les OAP sectorielles.

# 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 UE :

#### Commerce et activités de service

- La restauration
- Le commerce de gros

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les activités industrielles ou 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, antennes relais, etc)

#### Habitation

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

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

**Dans la zone UEL :**

En plus des destinations et sous-destinations autorisées en zone UE, sont autorisés :

Commerce et activités de service

- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques

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

**Interdictions :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article précédent
- La création de commerce de détail, comprenant également les artisans commerçants
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques **en dehors du secteur UEL**
- Les cinémas
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières, gravières, mines
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes
- Les dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts

**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
- L'extension des constructions à usage d'activités existantes, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- 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 m<sup>2</sup>) et piscines
- Les logements de gardiennage autorisés à l'article précédent auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- 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 dédiée à la vente. Cependant, la division de ces commerces est interdite.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les aménagements nécessaires ou liés à la zone 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, aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables, ni aux antennes relais.

#### **Implantation par rapport aux voies publiques et 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 :

- 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 :
  - **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, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- L'utilisation du blanc pur est à proscrire.
- Les enseignes seront intégrées dans le bâti et devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.
- Le traitement de toutes les façades des constructions devra être soigné et harmonisé, contribuant ainsi à la qualité urbaine et architecturale de la zone.
- Pour des raisons de sécurité routière, l'orientation directe des éclairages privés vers les RD 4, RD 760 et RD 948 est interdite, tout comme les projecteurs extérieurs éblouissants.

### **Intégration paysagère**

- Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les bâtiments et annexes doivent s'intégrer dans le paysage, afin d'aboutir à une image qualitative des zones d'activités. Des écrans de végétation pourront, dans certains cas, contribuer à l'insertion paysagère.
- 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.
- 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**

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

### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.  
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 gabions sont autorisés.
- 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.

## **4 - STATIONNEMENT**

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation** (logements de gardiennage), il est exigé 1 place de stationnement 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.

#### **Stationnement des vélos**

- Le nombre d'emplacements pour le stationnement de vélos devra respecter la réglementation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.113-11 et suivants).
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

**ZONE URBAINE  
CORRESPONDANT AUX HAMEAUX**

**UH**

La **zone UH** correspond à deux hameaux anciens et assez denses dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés et dont l'armature urbaine permet d'envisager de nouvelles constructions.

Il s'agit de secteurs d'habitat situés à l'extérieur du bourg, en zone rurale, permettant les constructions neuves et les changements de destination.

Cette zone correspond aux villages de :

- La Mancellière, situé au Sud de la commune, le long de la route des Sables (RD 760) et sur le même axe routier que la zone d'activités de Villeneuve
- Les Tessonnières, situé à l'Ouest de la commune, en limite de Beaulieu-sous-la-Roche

**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

**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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment).**

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

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

Habitation

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

Commerce et activités de service

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

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

### **Interdictions :**

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les activités industrielles, les bureaux, les entrepôts
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières, gravières, mines
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes
- Les dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts

### **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 (cf dispositions générales)
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

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

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

Les 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 villages de La Mancellière et des Tessonnières** font l'objet d'un plan d'alignement annexé au PLU. Sur les rues concernées, l'alignement indiqué prend valeur de ligne d'accroche en lieu et place de l'alignement des voies publiques ou privées.

**En dehors de ces rues**, les constructions nouvelles devront être implantées :

- à 15 m des berges des cours d'eau et des plans d'eau
- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées

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

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

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

- L'implantation des constructions 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 4,5 m à l'égout du toit, tout en n'excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.

**Densité**

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 %.
- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

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

**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.
- 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 biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
- Les gabions sont autorisés.
- Les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées, et pourront éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 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)

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

### **Stationnement des vélos**

- Le nombre d'emplacements pour le stationnement de vélos devra respecter la réglementation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.113-11 et suivants).
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

# **ZONES A URBANISER (AU)**

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

Le PLU ne comporte que des zone 1AU.

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

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

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

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

La zone 1AU comprend deux zones :

- **la zone 1AUB**, zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat pouvant accueillir également des équipements collectifs et des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Celle-ci correspond au secteur du Plessis non aménagé.
- **la zone 1AUE**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques correspondant à l'extension de la zone d'activités de la Garlière.

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

**ZONE 1AUB**

## Caractère de la zone :

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

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

La zone 1AUB concerne le secteur du Plessis non aménagé.

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

### Principaux objectifs de la zone 1AUB :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- Proposer une offre de logements variée
- 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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment) et les OAP sectorielles.

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.
- Les constructions à vocation d'hébergement de publics spécifiques (résidences étudiantes par exemple)

#### Commerce et activités de service

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

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

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

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

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

### **Interdictions :**

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone
- Le commerce et l'artisanat
- La restauration
- Les hôtels et autres hébergements touristiques
- Les activités industrielles, les entrepôts, les bureaux
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières, gravières et mines
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes
- Les dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts

### **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 (cf dispositions générales)
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

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

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

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

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

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

- 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)
- Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.

#### **Hauteur**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur autorisée est limitée à R+2+attique.
- Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée par l'activité, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4,5 m à l'égout du toit, tout en excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

#### **Densité**

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Afin de respecter les modalités de réduction et de compensation prévues au Dossier d'Autorisation Unique Environnementale du secteur du Plessis, tout projet de construction doit respecter un coefficient maximal d'imperméabilisation. Ce coefficient est fixé à 60 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **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'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 biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 80 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
- Les gabions sont autorisés.
- Les bâches sont interdites.
- En limite de zone N, les clôtures devront être végétalisées, et éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

### **Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.
- 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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 5 m x 5 m minimum, y compris les accès.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.  
Pour les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.
- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.
- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.  
Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux, ou des logements et des commerces, ou encore une opération d'aménagement d'ensemble permettant le foisonnement.

### **Stationnement des vélos**

- Le nombre d'emplacements pour le stationnement de vélos devra respecter la réglementation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.113-11 et suivants).
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

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

**ZONE 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.

Elle correspond à l'extension de la zone d'activités de La Garlière.

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

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

## Principaux objectifs de la zone économique :

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

**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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment) et les OAP sectorielles.**

# 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.

### Commerce et activités de service

- La restauration
- Le commerce de gros

### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les activités industrielles ou 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, antennes relais, etc)

### Habitation

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

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

### Interdictions :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises à l'article précédent
- La création de commerce de détail, comprenant également les artisans commerçants
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières, gravières, mines
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes sur les terrains non liés à une habitation, et les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevage
- Les éoliennes
- Les dispositifs solaires au sol et/ou sur mâts

### 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 20 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Les aménagements nécessaires ou liés à la zone sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

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

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

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

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

**Règle générale :**

- L'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies n'est pas réglementée.

**Dispositions particulières :**

- Un recul de 15 m minimum devra être respecté par rapport à l'axe de la RD 100B.

**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 d'entrepôts).

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

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

**Intégration architecturale des projets**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- L'utilisation du blanc pur est à proscrire.
- Les enseignes seront intégrées dans le bâti et devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.
- 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.

### **Intégration paysagère**

- Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les bâtiments et annexes doivent s'intégrer dans le paysage, afin d'aboutir à une image qualitative des zones d'activités. Des écrans de végétation pourront, dans certains cas, contribuer à l'insertion paysagère.
- 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.  
Les aires de stockage extérieures, même temporaires, sont interdites dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.
- 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**

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

#### **Clôtures**

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.  
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 gabions sont autorisés.
- 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.

## **4 - STATIONNEMENT**

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation** (logements de fonction, de gardiennage), il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins, un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement.

#### **Stationnement des vélos**

- Le nombre d'emplacements pour le stationnement de vélos devra respecter la réglementation prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.113-11 et suivants).
- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, couverts et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction. En cas de réalisation de ces espaces en extérieur, ceux-ci devront être couverts, clos et situés sur la même unité foncière que la construction.

# **ZONE AGRICOLE (A)**

## Caractère de la zone :

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

Cette zone s'étend sur la majeure partie du territoire et comporte deux sous-zonages correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

- le secteur **Ac** correspondant à des secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail) situés en zone agricole.
- le secteur **AL** correspondant à des secteurs constructibles à vocation de sport et loisirs situés en zone agricole. Sont classés en zone AL le site des Jardins du Lorient ainsi que le stand de tir.

## Principaux objectifs de la zone agricole :

- Maintenir l'activité agricole sur le territoire et permettre sa diversification
- Préserver les espaces bâtis situés en zone agricole
- Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments
- Autoriser le maintien des activités économiques et de loisirs situées au sein de la zone agricole

**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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment).**

# I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

### Dans la zone A :

#### Exploitation agricole et forestière

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, station de pompage, antennes de télécommunication, transformateur

d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- L'implantation d'éoliennes terrestres
- Les unités de méthanisation agricole

#### Habitation

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

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

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

#### **Dans la zone AL :**

- Sont autorisés les aménagements, constructions, installations et extensions nécessités par les activités de sport et loisirs présentes sur le secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

#### Interdictions :

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

Dans les secteurs situés en zone inondable, sont interdits :

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

**Sont autorisés sous conditions :**

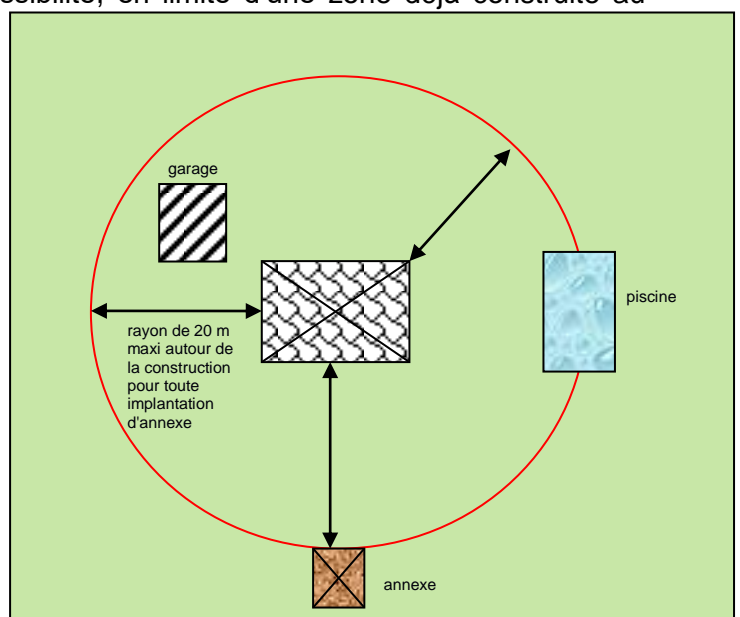
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme 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.
- 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 immédiate de l'exploitation agricole et en cas d'impossibilité, en limite d'une zone déjà construite au plus proche du siège d'exploitation agricole, pour éviter les atteintes à l'espace productif.

La réalisation de maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole sera limitée à 2 par exploitation agricole.

- L'extension des logements occasionnels sera autorisée dans la limite de 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- La réhabilitation, l'extension des constructions d'habitation existantes et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :



- Les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal. Elles sont constitutives d'emprise au sol.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :

- **100 m** de l'axe des autoroutes et déviations (*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*)
- **15 m** de l'axe des autres RD
- **5 m** de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

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

##### **Dans la zone A :**

- 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 et AL :**

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

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

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

- Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> sont concernées par les règles d'implantation ci-dessus.
- Toutefois, les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites séparatives.

#### **Hauteur**

- La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement, sauf caractéristiques particulières liées à l'activité, et ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Les bâtiments à usage agricole ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle de hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 avec au maximum 6 mètres à l'égout du toit.
- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 6 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.
- **En zone Ac**, la hauteur des constructions d'activités est limitée à 12 m maximum. Toutefois, la hauteur maximale pour les silos de stockage et les cellules techniques associées est de 42 m maximum.
- **En zone AL**, la hauteur des constructions est limitée à 6 m maximum.

#### **Densité**

- **Dans la zone Ac**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 %.
- **Dans la zone AL**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5 %.
- **Dans la zone A**, aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

<h2><b>2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></h2>
--

#### **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.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

**Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu
- La qualité architecturale des façades devra être maintenue en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement

**Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les terrains de camping devront être entourés d'un écran végétal.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- **Dans les zones Ac et AL**, 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.

<p><b>3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>
--

***Dans les zones A :***

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. Les constructions d'habitation pourront doubler leurs haies d'une clôture minérale dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limite séparative.

***Dans la zone Ac et AL :***

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture bois ou grillagée, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures en bordure de voies publiques pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

***Règles communes aux zones A, Ac et AL :***

- 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.

#### **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 :

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

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

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

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

La zone N comporte deux types de sous-zonages :

- **Nca / Ncas** correspondant à la carrière située à la Boisnière. Celle-ci est considérée comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- **Ninf** réservé à des infrastructures et équipements d'intérêt public. Ce zonage concerne la voie interquartier du secteur du Plessis, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

## Principaux objectifs de la zone naturelle :

- Conserver l'identité bocagère du territoire, ses sites et ses paysages
- 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 (dont l'OAP Trame verte, bleue et noire notamment dont les principes devront être respectés lors de futurs aménagements).**

# I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

**Dans toutes les zones :**

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif (réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, station de pompage, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'implantation d'éoliennes terrestres

**Dans les zones Nca et Ncas uniquement :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité d'exploitation de la carrière de la Boisnière.

**La zone Ncas** autorisera en outre :

- les activités connexes à l'exploitation de la carrière
- les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la gestion et à la commercialisation des stocks liés à la carrière
- les installations et constructions qui sont liées à la gestion et à la commercialisation des stocks de la carrière

**Dans la zone Ninf uniquement :**

- La réalisation des infrastructures et équipements d'utilité publique liés à l'aménagement du secteur du Plessis

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

**Interdictions :**

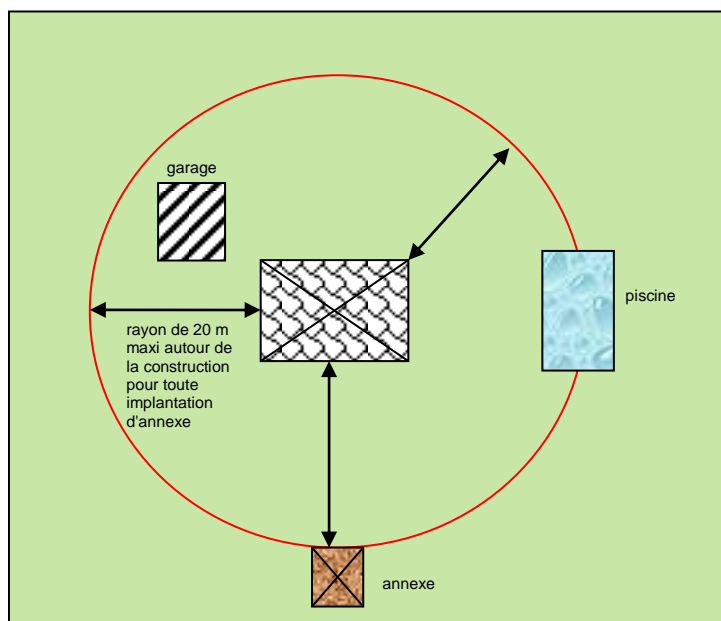
- Toute destination autre que celles mentionnées à l'article précédent
- Les constructions neuves de toute nature, sauf celles visées à l'article précédent
- L'extension des constructions autres que les équipements d'intérêt général et/ou collectif et les bâtiments d'habitation existants
- Les dépôts de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière, **sauf dans le secteur Nca / Ncas**
- Toute construction en zone non aedificandi
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères et de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- L'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir
- Les dispositifs solaires sur mâts

**Dans les secteurs situés en zone inondable, sont interdits :**

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

**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 installations et aménagements légers liés à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels (abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, arboretum, amphithéâtres de verdure, réalisation d'une coulée verte, etc).
- 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 affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires :
  - à l'exploitation agricole
  - à la carrière de la Boisnière (**en zone Ncas** : autorisés à condition d'être liés à la gestion des stocks de la carrière, avec une hauteur des exhaussements limitée à 80 m NGF)
  - à une occupation ou utilisation du sol autorisée
  - aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières
  - liés à la valorisation du milieu naturel
  - nécessaires à la mise en place des mesures compensatoires à l'aménagement du secteur du Plessis **en zone N**.
- La réhabilitation, l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
  - Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
  - Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal.



- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

## **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 être édifiées à au moins :

- **75 m** de l'axe des routes classées à grande circulation (*sauf dérogations exposées au point 4 des dispositions communes du règlement, page 14*)
- **15 m** de l'axe des autres RD
- **5 m** de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

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

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

#### **Hauteur**

- La hauteur des constructions d'habitation (extensions) devra s'intégrer à l'environnement, à l'exception des ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.
- **En zones Nca / Ncas**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.

#### **Densité :**

- **En zones Nca / Ncas**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5 %.

### **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.

- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

**Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu
- La qualité architecturale des façades devra être maintenue en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement

**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.
- 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.
- **En zone Ncas**, les activités en lien avec l'activité extractive doivent être masquées par un merlon paysager au regard des constructions environnantes.

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

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité, et peut être doublée éventuellement d'un grillage.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)

**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 EMPLACEMENTS RESERVES**

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

#### Voies publiques :

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

#### Ouvrages publics :

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

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

#### Installations d'intérêt général :

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

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

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

#### Programmes de logements :

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

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

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

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

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

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

## Liste des emplacements réservés du PLU

<b>N°</b>	<b>INTITULE</b>	<b>BENEFICIAIRE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
1	Mise à l'alignement des voies dans le village des Tessonnières	Commune	192 m <sup>2</sup>
2	Aménagement routier en accompagnement de l'urbanisation de La Garlière	Commune	6 870 m <sup>2</sup> environ

# **LISTE DES RECULEMENTS**

## **(Servitude d'alignement de voirie EL7)**

### Voiries concernées :

- Rue du Brandeau (bourg)
- Rue Jeanne d'Arc (bourg)
- Rue de l'Ouche Cornue (bourg)
- Chemin de la Garlière (zone artisanale de la Garlière)
- Rue du pas d'agneau (Les Tessonnières)
- Rue des Sabotiers (Les Tessonnières)
- Rue du vieux sentier (La Mancellière)
- Impasse de l'Olivier (La Mancellière)

**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)**

14 granges identifiées au plan de zonage

**Caractéristiques à préserver**

Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales :

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



Monbail



La Davière



La Joue



Le Graizeau



La Plinière



La Plinière



La Paillonnière



La Proutière



La Proutière



La Guillonnière



La Vergne



La Louisière



La Brévidière



Les Epinettes

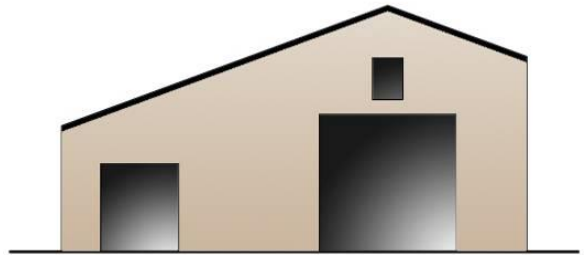
**GRANGES A PAN COUPE (TYPE 3)**

2 granges identifiées au plan de zonage

**Caractéristiques à préserver**

Conservation des principaux volumes et caractéristiques architecturales :

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



La Nicolière



La Guillonnière

# **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 aculeatus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl subsp. <i>oxycarpa</i> (M.Bieb. ex Willd.) Franco & Rocha Afonso
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 pyraeaster</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* (Schrad.) 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.

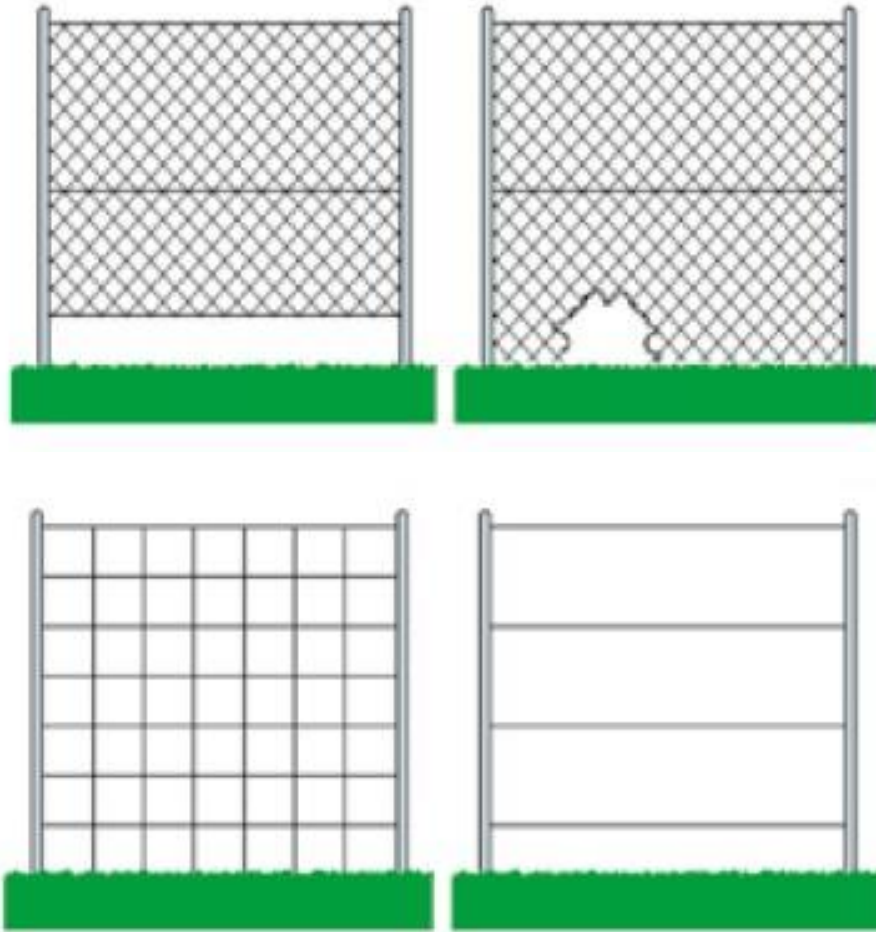
**Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :**

- *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 organifolia* (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 :**  
**EXEMPLES DE CLOTURES PERMEABLES**

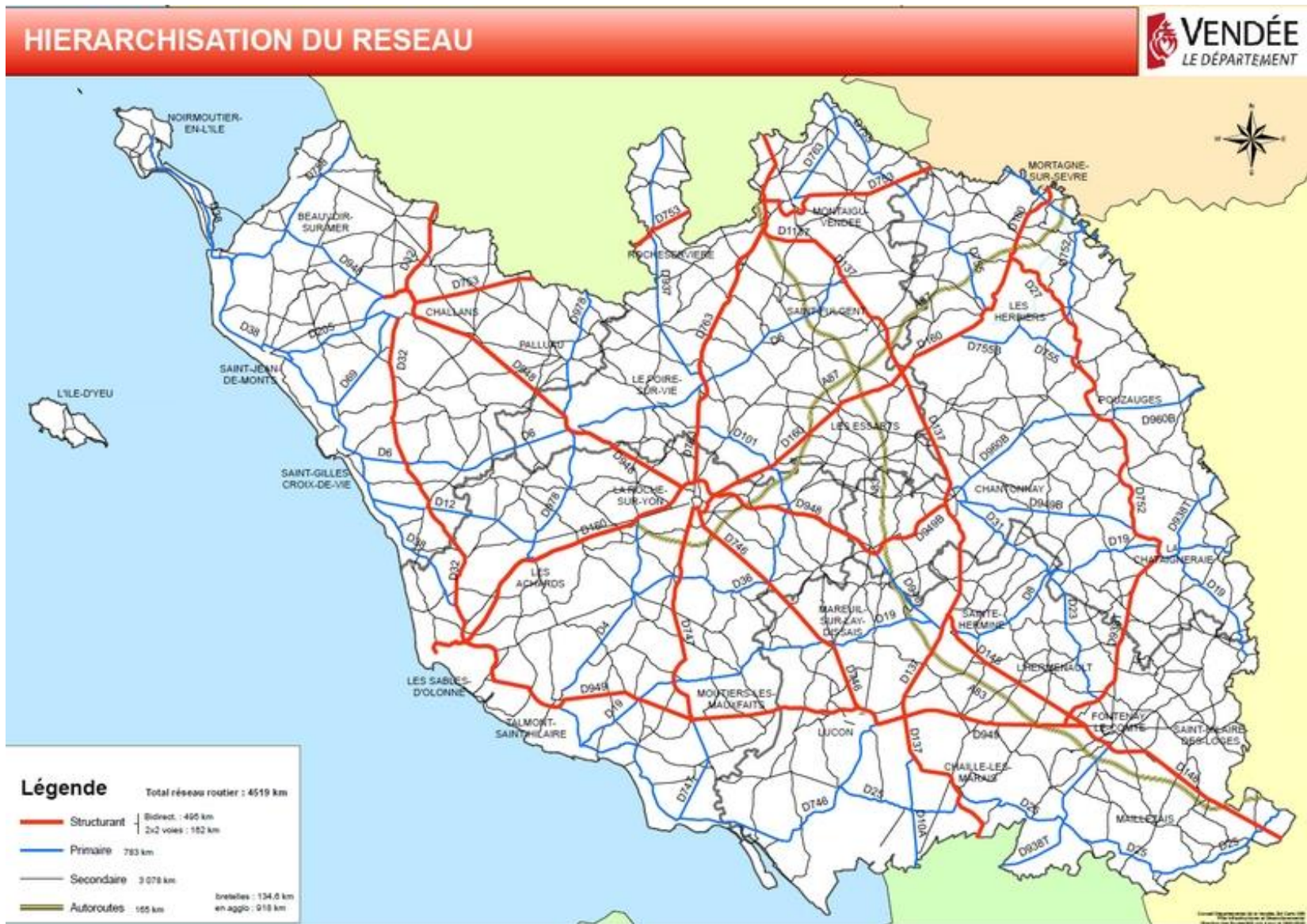


*Source : Programme Nature en ville, Genève*



*Exemple de passage à petite faune*

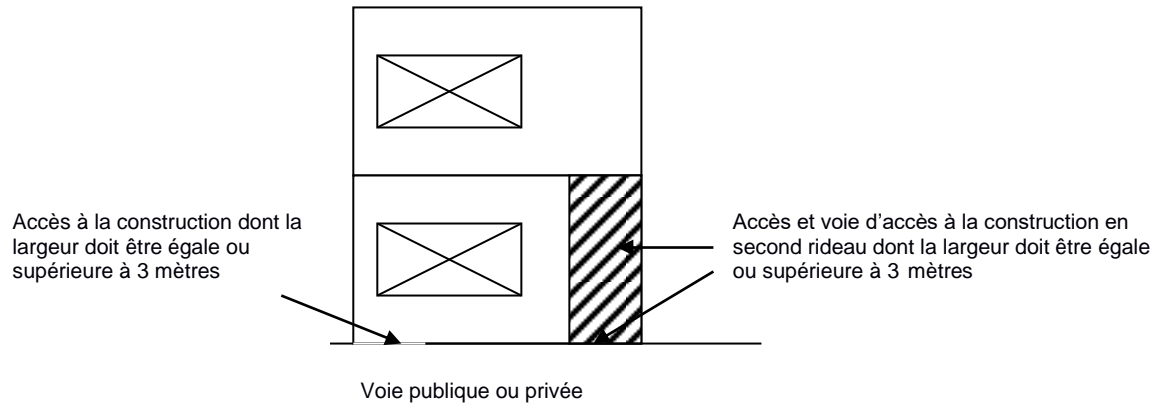
## ANNEXE 4 :



# LEXIQUE

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

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



**Accès principal** : dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, 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 l'annexe du décret n°98-247 du 2 avril 1998 modifié par le décret n°2019-987 du 25 septembre 2019 - art. 61.

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).

**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.

**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.

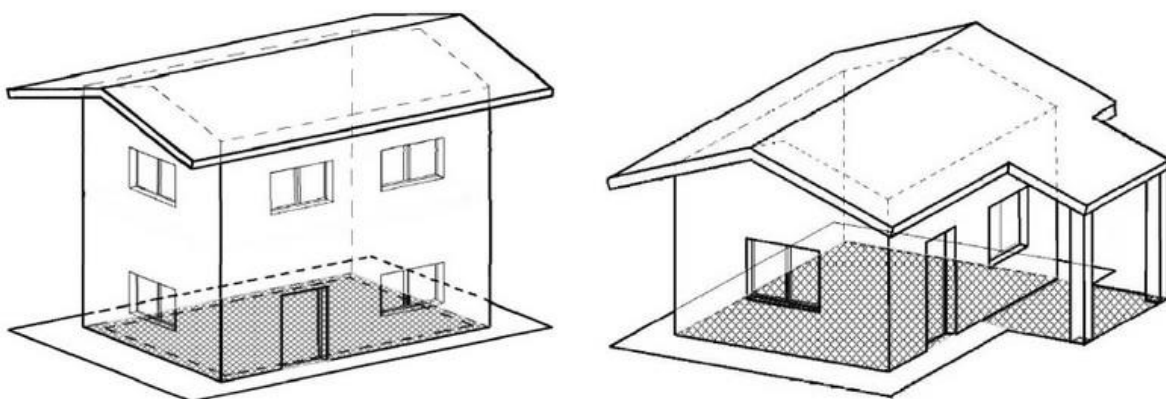
**Destination des constructions** : Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et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

**Hébergement** : Construction principalement à vocation sociale destinée à héberger un public spécifique (ex : résidence étudiante, 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 et emprises publiques, seule la limite parcellaire comportant l'accès principal à la construction sera concernée par les dispositions régissant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Les autres limites parcellaires sont considérées comme des limites séparatives.

**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.

**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.

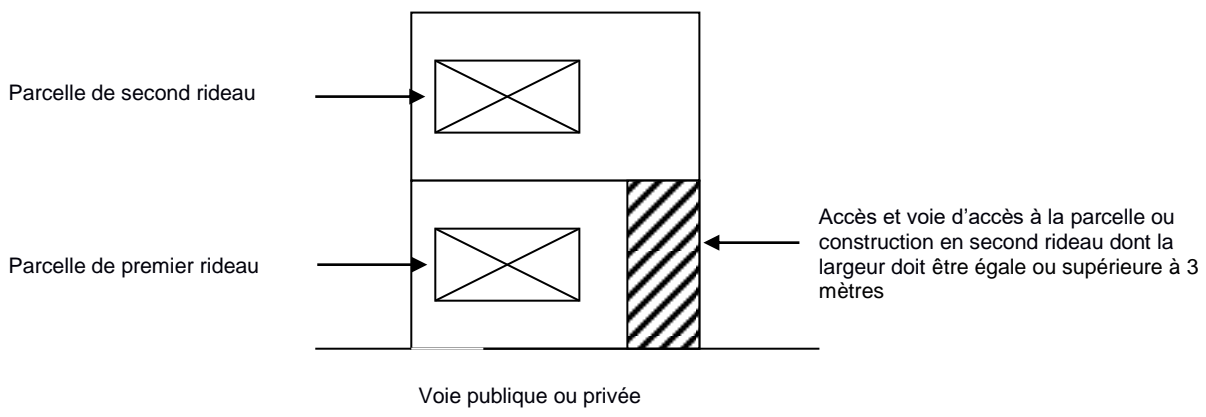
**Mutualisation des stationnements** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

**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 en 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 (3 m minimum) 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).



**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.

**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 : laveries automatiques, 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.

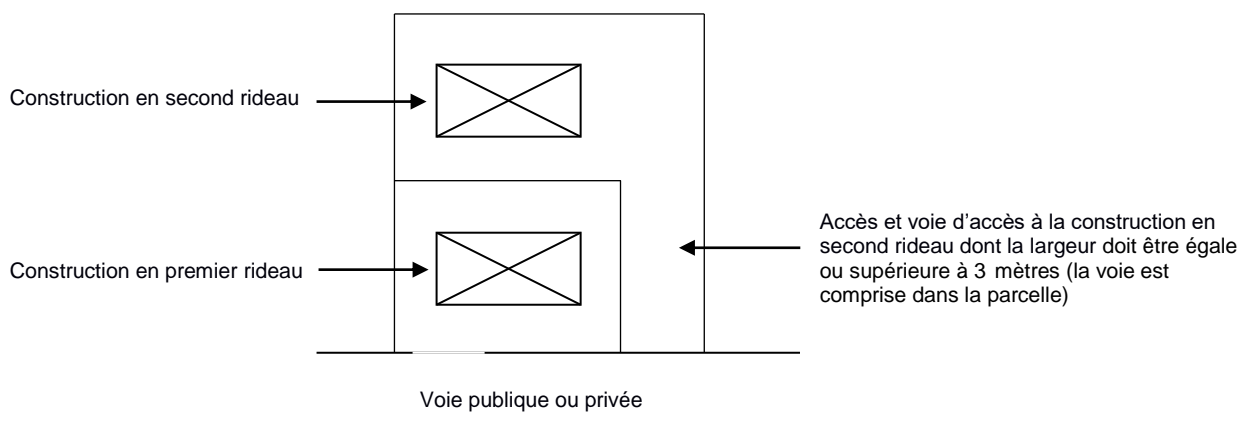
**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**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.

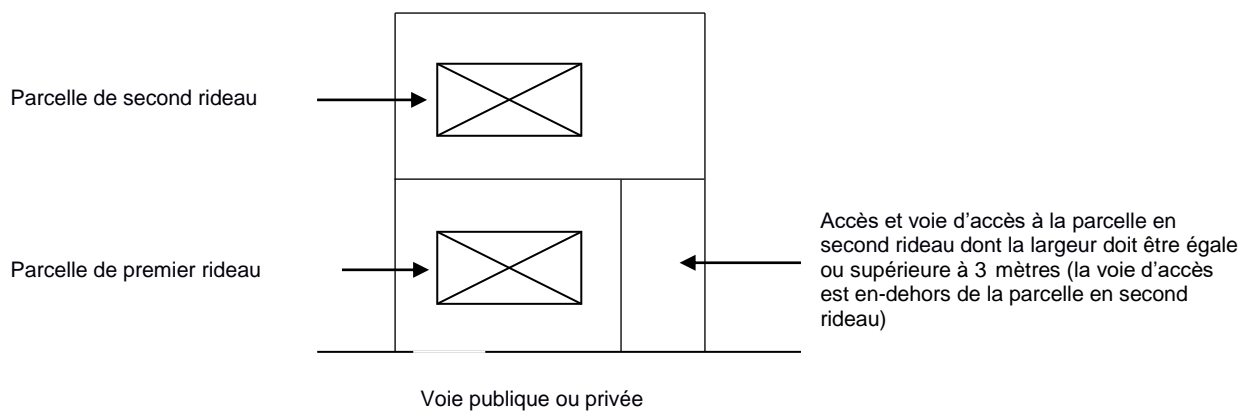
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**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.