

## Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du bureau  
communautaire du 16 juin 2026, approuvant la  
révision du Plan Local d'Urbanisme

Guy-Pierre SACHOT  
2<sup>ème</sup> Vice-président



|                          | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|--------------------------|--------------|------------|-------------|
| Révision générale du PLU | 22.04.2021   | 17.06.2025 | 16.06.2026  |

RENNES (siège social)  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

NANTES  
Le Fleuriay  
5, boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

### REGLEMENT Pièce 5

 **Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

# SOMMAIRE

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| SOMMAIRE.....                                                                   | 2  |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....                                          | 3  |
| TITRE II : DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE COMMUNES A TOUTES LES ZONES..... | 5  |
| TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES .....                     | 18 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA.....                                        | 19 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB.....                                        | 24 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE .....                                       | 30 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL .....                                       | 35 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER OUVERTES.....           | 39 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUZ .....                                     | 40 |
| DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUE .....                                     | 45 |
| TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES .....                      | 50 |
| TITRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES .....                    | 57 |
| TITRE VII : ANNEXES .....                                                       | 63 |
| TITRE VII : LEXIQUE .....                                                       | 75 |

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Chaize-le-Vicomte.

Des prescriptions spécifiques existent sur **les secteurs disposant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et sur la thématique « Continuités écologiques »** (pièce n°3 du PLU) qui complètent les dispositions du règlement littéral défini ci-dessous.

## 2. LES ZONES DU TERRITOIRE ET LEURS CARACTERISTIQUES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### 1. LES ZONES URBAINES (U)

Sont 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. Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation et de leur forme urbaine :

- **Les secteurs U à vocation d'habitat majoritaire :**
  - Le secteur **Ua**, correspondant au tissu ancien de la commune, caractérisé par de l'habitat dense, visant un renforcement de la centralité par la mise en valeur du tissu urbain traditionnel.
  - Le secteur **Ub**, correspondant au tissu contemporain caractérisé par un habitat moins dense que le secteur Ua, avec possibilités d'optimisation.
  - Le secteur **Ubz**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Redoux.
- **Le secteur Ue à vocation d'activités économiques, de services, d'artisanat, de commerces et d'industrie.**
- **Le secteur UL à vocation d'activités sportives et de loisirs.**

### 2. LES ZONES A URBANISER (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.:

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en **1AU**. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

Parmi les zones 1AU on retrouve :

- La zone **1Auz**, ouverte à l'urbanisation à **vocation d'habitat**, avec le secteur 1AUz1 correspondant à la tranche de la ZAC avec une échéance correspondant à celle du PLU et le secteur 1AUz2 qui sera mobilisable sur le long terme, au-delà de l'échéance du PLU.
- La zone **1AUe**, ouverte à l'urbanisation à **vocation économique**,

### 3. LES ZONES AGRICOLES (A)

Sont classés en zone agricole les 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 agricole comprend :

- Le secteur **A** strict correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le secteur **Ap**, correspondant aux espaces agricoles à préserver dans un souci de protection des paysages et de limitation des risques de nuisances vis-à-vis des zones d'habitation.
- Le secteur **Ac** correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique.
- Le secteur **Ae** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à des équipements publics.

### 4. LES ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zone naturelle 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 et 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 naturelle comprend :

- Le secteur **N** correspondant aux réservoirs de biodiversité et secteurs soumis à des risques naturels à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de l'exploitation forestière en cohérence avec les plans simples de gestion, de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- Le secteur **Nc** correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique.

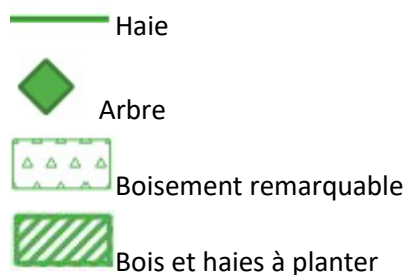
## TITRE II : DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ce chapitre présente l'ensemble des dispositions générales qui s'appliquent sur tout le territoire, quel que soit la zone du PLU concernée. Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, délimitées sur le règlement graphique du règlement, sont caractérisées par une légende précisant leur symbole ou leur trame dans le règlement graphique.

### 1. PRESERVATION DES PATRIMOINES ET DES RESSOURCES

#### 2. HAIES, ARBRES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOISEMENTS, BOIS ET HAIES A PLANTER PROTEGES EN EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables et bois et haies à planter identifiés sur les documents graphiques sont protégés :



- En-dehors de leur entretien ou de leur élagage, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages sont soumis à **Déclaration préalable à déposer auprès de la Mairie** ;
- **Ces haies ou arbres remarquables ne peuvent être supprimés que pour des raisons de santé ou de sécurité, dans le cadre d'un projet d'intérêt général, de la réalisation des réseaux relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des besoins liés à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière (création d'accès, regroupement de parcelles, extension de bâtiments...).**
- **La suppression est subordonnée à la replantation** de plantations d'essence locale, **en quantité et/ou linéaire double par rapport au linéaire supprimé, selon les préconisations de la pièce n°3 du PLU : OAP Thématique « Continuités écologiques ».**
- Tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre ces éléments et **devra être implanté à 10 mètres minimum par rapport au houppier des arbres ou arbustes.**

#### 3. COURS D'EAU IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- De 10 mètres minimum, excepté pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles. Dans ce cas, la construction nouvelle devra disposer d'un plancher d'une hauteur équivalente aux plus hautes eaux connues.

Les cours d'eau figurant sur le règlement graphique ont été déterminés à partir du recensement RUCE et de données issues de la ZAC du Redoux. Si les sources utilisées évoluent, il pourra être tenu compte de ces évolutions.

#### 4. MARE IDENTIFIEE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Dans l'emprise des mares repérées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et de l'article L.211-3 du code de l'environnement sont interdits :

- Toute opération d'aménagement, de construction, installation
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de détruire même partiellement la mare.

Par exception, seuls peuvent être autorisés l'entretien, la réhabilitation et la restauration de la mare.

#### 5. ZONES HUMIDES IDENTIFIEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Dans les zones humides repérées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et de l'article L.211-3 du code de l'environnement sont interdits :

- Toute opération d'aménagement, de construction, installation, y compris l'extension des constructions et installations existantes
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de détruire même partiellement une zone humide.

Il est à rappeler qu'en règle générale, en tout premier lieu, le pétitionnaire devra rechercher une implantation en dehors des zones humides pour la réalisation de son projet.

Par exception, peuvent être autorisés les projets mettant en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » :

1- Les occupations du sol suivantes :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile et la défense extérieure contre l'incendie,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à :
  - Des projets démontrant l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la salubrité publique, sous réserve de l'impossibilité technico-économique de le délocaliser
  - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau
  - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, sous réserve de démontrer l'impossibilité technico-économique d'une implantation en dehors des zones humides.

2 - À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation répondra aux orientations fondamentales du SDAGE et au règlement du SAGE en vigueur.

Les zones humides figurant sur le règlement graphique ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises sont réalisées répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 et permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides et les espaces périphériques indispensables à leurs fonctionnalités, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

## 6. ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. Les éléments ainsi identifiés sont :



Patrimoine bâti et « petit patrimoine »



Mur

Le **permis de démolir** est obligatoire pour toute démolition, même partielle, pour tout élément identifié comme élément de patrimoine au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme par le plan local d'urbanisme. Des démolitions totales ou ponctuelles pourront être autorisées si le projet de démolition permet la création d'une composition urbaine cohérente et de qualité, sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.

Toute intervention sur les éléments identifiés comme **élément de patrimoine au titre du L.151-19** (construction, clôture, parc, puits...) devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques d'origine.

En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.

## 7. LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS EN COURS D'APPROBATION DEFINIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 621-31 DU CODE DU PATRIMOINE



- Le **permis de démolir** est obligatoire pour toute démolition, même partielle, d'un bâtiment situé dans le périmètre délimité des abords. Des démolitions totales ou ponctuelles pourront être autorisées si le projet de démolition permet la création d'une composition urbaine cohérente et de qualité, sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.
- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable.
- Toute intervention sur les éléments identifiés comme **élément de patrimoine au titre du L.151-19** (construction, clôture, parc, puits...) devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques d'origine.
- Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : **volumétrie traditionnelle** (toiture à pente, volumes simples...), teintes et matériaux reprenant les références de **l'architecture traditionnelle**, forme et implantation des ouvertures...
- Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles (construction principale ou annexe) que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

## 8. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME ET/OU SITUEES DANS LE PERIMETRE MODIFIE DES ABORDS EN COURS D'APPROBATION

### 8.1.FAÇADES

- L'isolation par l'extérieur est autorisée si elle ne modifie pas l'aspect extérieur des constructions.
- En cas de rénovation, la mise en œuvre devra être adaptée afin d'assurer la pérennité dans le temps des matériaux traditionnels (pierre, enduits, bois...) et les éléments existants d'encadrement des baies, ceux des chaînages, des corniches, souches de cheminées et des soubassements éventuels, les murs de clôture... seront conservés et remis en place.
- Les extensions seront autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de la construction ou à son environnement.
- Des percements nouveaux et limités pourront être autorisés si les caractéristiques principales de l'immeuble ne sont pas sensiblement modifiées. Ils doivent présenter une dominante verticale marquée (largeur = 2/3 de la hauteur minimum) et respecter l'équilibre des percements de la façade.
- Les ouvertures créées ou modifiées devront reprendre les encadrements existants (pierre, brique).

### 8.2.TOITURES

- Les châssis de toit sont autorisés sous condition :
  - D'être placés sur des parties non vues depuis l'espace public
  - D'un encastrement dans la toiture (placés dans le plan de la toiture)
  - Du dimensionnement maximum suivant : 98 X 78 cm
  - D'être de formats verticaux, axés sur les baies des façades.
- Les toitures des constructions (y compris volumes secondaires, extensions, annexes...) devront être couvertes en tuile terre cuite, rouge variable.
- Les extensions et rénovation de constructions initialement couvertes en ardoise doivent être réalisées en ardoise.

### 8.3.CLOTURES

- La hauteur **minimale** des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de **1.80 mètres** sauf dans le cas de prolongement d'un mur existant respectant les codes traditionnels de hauteur différente.

## 9. MIXITE FONCTIONNELLE

### 9.1.LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

■■■■■ Les locaux commerciaux identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-16 sont protégés. Leur changement de destination est interdit, sauf pour passer d'une activité à une autre au sein des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration ». Les autres sous-destinations, notamment les services et le commerce de gros, ne sont pas autorisées.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

### 9.2.LE CHANGEMENT DE DESTINATION PEUT ETRE AUTORISE SI CELUI-CI S'EFFECTUE SUR UNE SURFACE A



**L'ARRIERE DE LA CONSTRUCTION ET QU'IL NE COMPROMET PAS LA SURFACE DE VENTE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DU COMMERCE.**

### 9.3. PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE



Il définit la « centralité commerciale » : il s'agit du seul secteur accueillant les nouvelles implantations de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

### 9.4. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME



Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Raccordement obligatoire à l'eau potable, à l'électricité,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer d'un espace de stationnement,

La pièce 5.2 au règlement écrit présente les bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N.

## 10. PROGRAMMATION

### 10.1. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME



Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur (**pièce n°3 du PLU : OAP sectorielles et thématique**). Sauf mention contraire explicitement mentionnée dans l'OAP sectorielle concernée, seules les opérations d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant sont admises.

### 10.2. EMBLEMES RESERVES



Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par ces emplacements réservés ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

La liste des emplacements réservés figure sur les plans de zonage.

## 11. MOBILITES

### 11.1. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L.151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

## 11.2. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La liste des voies et tronçons concernés a été actualisée par arrêtés préfectoraux n°01 DDE 220 à 01 DDE 229 du 19 mars 2001.

Sur le territoire de la Chaize-le-Vicomte, les voies suivantes sont intégrées au classement :

- **l'A87** est classée en catégorie 1 : **300 m** de part et d'autre de la voie
- **la RD948** est classée en catégorie 2 : **250 m** de part et d'autre de la voie,

## 12. REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES CONTIGUES OU QUI FONT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER CONJOINTE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot, excepté dans le périmètre des OAP sectorielles (pièce 3).

## 13. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits en toute zone, sauf si :

- Ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions ainsi qu'aux activités autorisées dans la zone,
- Ils sont liés à la réalisation d'ouvrages portés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général, tels que la mise en place de dispositifs de défense incendie ou des projets de création ou d'amélioration d'infrastructures routières..., sous réserve de leur compatibilité avec la sauvegarde de l'environnement.
- Ils concernent des fouilles archéologiques ou la restauration et la mise en valeur du milieu naturel.

## 14. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions relatives aux équipements et réseaux (accès, desserte, eau potable, assainissement, eau pluviale, électricité, communications électroniques...) sont détaillées dans ce chapitre. Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, c'est-à-dire que toutes ces dispositions sont identiques sur toutes les zones de la commune (U, AU, A et N) à l'exception des règles relatives à l'électricité et aux communications électroniques ou les

différences de réglementations entre les zones sont précisées.

#### 14.1. CONDITIONS D'ENTRETIEN ET DE FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC FERROVIAIRE

- Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire."

#### 14.2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

- Pour être constructible, **un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée** : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.
- **Les dimensions, formes, positionnement et caractéristiques techniques des accès et des voies publiques ou privées doivent être adaptés à l'importance ou à la destination des constructions** qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et des autres services publics, notamment la collecte des ordures ménagères si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles en impasse sont admises à titre exceptionnel et sous réserve **de présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte** notamment pour les véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires...).
- **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.** En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Les voies nouvelles destinées à la circulation des vélos et des piétons doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte.** De plus, la création d'accès véhicules est également **interdite sur les voiries ou portions de voiries identifiées** sur le plan de zonage, afin de préserver les cheminements piétons / cycles existants et les espaces publics concernés. Des accès piétons pourront être tolérés.
- **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.

#### 14.3. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ENERGIE ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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.

### Assainissement « Eau pluviale »

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement...) seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...
- 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

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en

fibre optique desservant chacun des logements et des lignes doivent être placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques.

- 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.

## 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.
- La DECI doit être dimensionnée en fonction du type de construction et du niveau de risque identifié, selon les modalités suivantes :
  - Bâtiments d'habitation à risque courant :
    - Risque courant faible : volume d'eau de 30 m<sup>3</sup> ou débit de 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure, disponible à moins de 200 mètres du risque à défendre en zone urbaine ou 400 mètres en zone rurale. Cela concerne les bâtiments d'habitation dont la surface est inférieure à 250 m<sup>2</sup>, sans risque de propagation externe.
    - Risque courant ordinaire : débit de 60 m<sup>3</sup>/h sur 2 heures ou volume de 120 m<sup>3</sup>. Sont concernés les bâtiments présentant un potentiel calorifique modéré et/ou un risque de propagation faible à moyen aux constructions voisines.
    - Risque courant important : volume d'eau de 240 m<sup>3</sup> ou débit de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures. La distance de couverture est à définir au cas par cas en fonction du site et des enjeux.
  - Bâtiments à risques particuliers :
    - Les établissements recevant du public (ERP), sites industriels ou classés (ICPE), zones d'activités, ou exploitations agricoles relèvent de la catégorie des risques particuliers.
    - Ces situations nécessitent une analyse spécifique prenant en compte les enjeux humains, socio-économiques et patrimoniaux, et un dimensionnement adapté des besoins en eau.
    - Les exigences sont déterminées par la réglementation applicable, et la carte de couverture incendie identifie les secteurs concernés.
    - La collectivité territoriale est responsable de la couverture primaire en eau. Le complément d'alimentation en eau (couverture secondaire), lorsqu'il est nécessaire pour l'activité, est à la charge du porteur du projet.

## 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.

## Installations destinées à la production d'énergie renouvelables

- D'une manière générale, ce type d'installations peut être refusé pour des motifs de préservation de l'environnement, des paysages, des nuisances vis-à-vis des riverains et des espaces agricoles.

- L'ensemble des installations destinées à la production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, pompe à chaleur...), à la gestion des eaux pluviales (cuve à eau de pluie...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

## 15. PERIMETRE DE PROTECTION SANITAIRE DE LA STATION D'ÉPURATION



Aucune construction et installation nouvelles non liées à la station d'épuration ne peuvent être implantées dans ce périmètre.

## 16. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 16.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
- Lorsque l'emprise d'un parking couvert dépasse celle du rez-de-chaussée du bâtiment, son traitement architectural devra s'intégrer harmonieusement au projet. Des aménagements tels qu'une toiture végétalisée, un jardin suspendu, des terrasses privatives ou l'installation de panneaux solaires pourront être privilégiés.

#### REGLES QUANTITATIVES

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit **être assuré en dehors des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique**. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Celui-ci peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- **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.
- **Toute place de stationnement supprimée doit être recréée**. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- **La mutualisation des places de stationnement** est fortement encouragée, avec ou sans foisonnement. Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant par exemple des logements et des bureaux, ou des logements et des commerces, ou encore une opération d'aménagement d'ensemble permettant le foisonnement.
- **En cas d'impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique**, il peut être exigé du bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, une participation financière en vue de l'utilisation de parcs publics de stationnement.
- **Les infrastructures de recharge de véhicules électriques** devront être prévues conformément aux dispositions arrêtées par les réglementations en vigueur telles que le code de la construction et de l'habitation (article L.113-11 et suivants).

**Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :**

- 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, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- 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.

| Destination                                 | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | UB, UBz, 1AUz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1AUe                                                                                                                                                                                                                                             | UE | UL | A | N |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---|---|
| Destination<br>« habitation »               | 1 place par logement nouveau (issu d'une construction neuve ou d'un changement de destination)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2 places par logement (issu d'une construction neuve ou d'un changement de destination)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment, en fonction de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. |    |    | / | / |
| Commerces et activités de service           | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>L'artisanat et les commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont exonérés de règle.</b><br>Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"><li>De la nature des besoins ou de l'activité (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité...) ;</li><li>Du taux et du rythme de fréquentation ;</li><li>Des besoins au niveau des salariés ;</li><li>De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                  |    |    | / | / |
| Autres destinations autorisées dans la zone | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"><li>De la nature des besoins ou de l'activité (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité...) ;</li><li>Du taux et du rythme de fréquentation ;</li><li>Des besoins au niveau des salariés ;</li><li>De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                  |    |    |   |   |



## 16.2. STATIONNEMENT DES VELOS

### REGLES QUALITATIVES

- 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.

### REGLES QUANTITATIVES

- 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).

## TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

---

Extrait du rapport de présentation :

**La zone U s'appuie sur l'enveloppe urbaine du bourg, seul secteur considéré de taille et de densité significative pouvant accueillir des constructions nouvelles supplémentaires.**

Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Elle comprend plusieurs sous-zonages et secteurs destinés à conforter les vocations et formes urbaines qui leur sont propres :**

- **La zone Ua** correspond au tissu ancien de la commune, caractérisé par de l'habitat dense, visant un renforcement de la centralité par la mise en valeur du tissu urbain traditionnel.
- **La zone Ub** correspond au tissu urbain contemporain caractérisé par un habitat moins dense que le secteur Ua, avec possibilités d'optimisation.  
Elle comprend les secteurs suivants :
  - **UBz** : correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Redoux.
- **La zone Ue** est une zone à vocation d'activités économiques.  
La zone Ue est déjà urbanisée avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Elle est destinée à accueillir les activités économiques qui ne peuvent trouver place dans les zones Ua et Ub, ni en campagne.
- **La zone UL** correspond au secteur à vocation d'activités sportives et de loisirs.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UA

## RAPPEL

**La zone Ua** correspond au tissu ancien de la commune, caractérisé par de l'habitat dense, visant un renforcement de la centralité par la mise en valeur du tissu urbain traditionnel.

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également l'OAP thématique « Continuités écologiques ».

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

Autorisé

Interdit

Autorisé sous conditions

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | Ua |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |    |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |    |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           |    |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |    |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1  |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |    |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      |    |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |    |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |    |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |    |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          | 2  |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |    |
|                                                                    | Bureau                                                                             |    |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :**

1. **En dehors du « périmètre de centralité commerciale » défini au règlement graphique, les constructions existantes de la sous-destination « artisanat et de commerce de détail »** à la date d'approbation du PLU peuvent être maintenues et bénéficier d'une extension, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, à condition de ne pas générer de nuisances.  
**En revanche, la création de nouvelles constructions ou le changement de destination dans le but d'accueillir une activité artisanale ou un commerce de détail n'est pas autorisé.**
2. **Les « Industries » existantes** à l'approbation du PLU peuvent se maintenir et être confortées dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sous réserve de ne pas générer de nuisance. Les nouvelles constructions ou changements de destination en vue d'accueillir de l'« industrie » ne sont pas admises.

## Affectations, usages des sols et types d'activités

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                      | Ua |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs |    |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                   | 1  |
| Les dépôts de véhicules                                                                                 |    |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                     |    |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                 | 2  |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux usages des sols et types d'activités autorisées sous condition :**

**1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :**

- S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.

**2. Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :**

- Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

### 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

| Zones ou secteurs                           | Hauteur maximale à l'égout                           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Ua                                          | R+2                                                  |
| Annexes de la sous-destination « Logement » | 3 m à l'égout ou à l'acrotère et 5 m maxi au faitage |

### 3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

| Zones ou secteurs | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ua                | Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l' <b>alignement des voies et emprises publiques</b> . Un alignement partiel pourra être autorisé ou imposé en vue de satisfaire les obligations en termes de stationnement. |

Dispositions particulières :

- Les extensions et les annexes non accolées ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.
- Les bassins des piscines doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport aux limites séparatives, y compris pour les bassins enterrés des piscines (mesuré à partir du bord du bassin).
- Une implantation en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement pourra être imposée pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

### 4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

- Les bassins des piscines doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport aux limites séparatives, y compris pour les bassins enterrés des piscines (mesuré à partir du bord du bassin).

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- **Autres constructions et rez-de-chaussée de la destination « Commerce et activités de service » :**
  - Les ouvertures (portes, fenêtres, châssis de toit, chien assis, portail...), exceptées les vitrines de la destination « Commerce et activités de service », doivent présenter une dominante verticale marquée (largeur = 2/3 de la hauteur minimum) et reprendre les dispositions traditionnelles.

### 6. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.

Façade sur rue :

- Dans la zone Ua autre que le périmètre délimité des abords, la hauteur ne devra pas dépasser **1.80 mètres**. Un muret d'une hauteur de **0.80 mètre maximum** et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé d'un dispositif à clair voie. La clôture pourra être doublée d'une haie.

**En limite séparative** : La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **2 mètres**.

Les murs devront être enduits des 2 côtés.

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

## **Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

---

### **7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

#### **Plantations**

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

## RAPPEL

**La zone Ub** correspond au tissu urbain contemporain caractérisé par un habitat moins dense que le secteur Ua, avec possibilités d'optimisation.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UBz** : correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Redoux.

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également les OAP sectorielles et l'OAP thématique «Continuités écologiques».

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |



| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | Ub | UBz |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |    |     |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |    |     |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           |    |     |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |    |     |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1  |     |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |     |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |     |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |    |     |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      |    |     |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |    |     |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |     |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |     |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |     |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |    |     |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |    |     |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |     |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |     |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |     |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          | 2  |     |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |    |     |
|                                                                    | Bureau                                                                             | 3  | 3   |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |     |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |     |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :**

- 1. En dehors du « périmètre de centralité commerciale » défini au règlement graphique, les constructions existantes de la sous-destination « artisanat et de commerce de détail »** à la date d'approbation du PLU peuvent être maintenues et bénéficier d'une extension, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, à condition de ne pas générer de nuisances. Les nouvelles constructions où changement de destination en vue d'accueillir de l'« artisanat ou commerce de détail » ne sont pas admises.
- 2. Les « Industries » existantes** à l'approbation du PLU peuvent se maintenir et être confortées dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sous réserve de ne pas générer de nuisance. Les nouvelles constructions où changement de destination en vue d'accueillir de l'« industrie » ne sont pas admises.
- 3. La sous-destination « Bureaux »** sous réserve de résulter d'un changement de destination d'une constructions existantes ou de résulter de l'extension d'une construction existante.

## Affectations, usages des sols et types d'activités

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                      | Ub | Ubz |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs |    |     |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                   | 1  | 1   |
| Les dépôts de véhicules                                                                                 | 2  |     |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                     |    |     |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                 | 3  |     |

### Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux usages des sols et types d'activités autorisées sous condition :

- Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :**
  - S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :**
  - S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
  - S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :**
  - Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
  - Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
  - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

Les constructions et installations de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

## 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les hauteurs maximales autorisées sont les suivantes :

| Zones ou secteurs                                                             | Hauteur maximale à l'égout                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Ub</b>                                                                     | R+1+attique                                          |
| <b>Ubz</b>                                                                    | R+3                                                  |
| <b>Annexes de la sous-destination « Logement » (toutes zones et secteurs)</b> | 3 m à l'égout ou à l'acrotère et 5 m maxi au faitage |

### Dispositions particulières :

- **Lorsque le secteur s'inscrit dans un périmètre d'OAP sectorielle**, les hauteurs maximums prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux dispositions des zones U ci-dessus.
- Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

## 3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Dispositions générales :

| Zones ou secteurs | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ub</b>         | Les constructions nouvelles doivent s'implanter <b>entre 0 et 10m des voies ouvertes à la circulation automobile</b> . Dans le cas des autres voies et espaces publics, un <b>retrait minimum de 2m</b> sera exigé. |
| <b>Ubz</b>        | <b>Non-règlementé</b> : se référer au cahier des charges de la ZAC                                                                                                                                                  |

### Dispositions particulières :

- **Lorsque le secteur s'inscrit dans un périmètre d'OAP sectorielle**, les modalités d'implantation prévues dans l'OAP s'imposent à l'opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux dispositions des zones U ci-dessus.
- Les extensions et les annexes non accolées ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.
- Les bassins des piscines doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport aux limites séparatives, y compris pour les bassins enterrés des piscines (mesuré à partir du bord du bassin).
- Une implantation en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement pourra être imposée pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière.

## 4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

- Les bassins des piscines doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport aux limites séparatives, y compris pour les bassins enterrés des piscines (mesuré à partir du bord du bassin).

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- **Autres constructions et rez-de-chaussée de la destination « Commerce et activités de service » :**
  - Les ouvertures (portes, fenêtres, châssis de toit, chien assis, portail...), exceptées les vitrines de la destination « Commerce et activités de service », doivent présenter une dominante verticale marquée (largeur = 2/3 de la hauteur minimum) et reprendre les dispositions traditionnelles.

### 6. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.

#### **Façade sur rue :**

La hauteur ne devra pas dépasser **1.80 mètres**. Un muret d'une hauteur de **0.80 mètre maximum** et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé d'un dispositif à clair voie. La clôture pourra être doublée d'une haie.

**En limite séparative :** La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **2 mètres**.

Les murs devront être enduits des 2 côtés.

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

---

### 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- En application de l'article L. 151-22, **20%** de l'unité foncière dédiée au projet doit être traité en surfaces non imperméabilisées.

### 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UE

## RAPPEL

**La zone Ue** est une zone à vocation d'activités économiques.

La zone Ue est déjà urbanisée avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments aux divers usages liés à ces activités et aux gabarits assez importants. Elle est destinée à accueillir les activités économiques qui ne peuvent trouver place dans les zones Ua et Ub, ni en campagne.

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également les OAP sectorielles et l'OAP thématique «Continuités écologiques».

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

Autorisé

Interdit

Autorisé sous conditions

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | Ue |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |    |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |    |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           | 1  |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |    |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    | 2  |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |    |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      |    |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |    |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |    |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |    |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          |    |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |    |
|                                                                    | Bureau                                                                             |    |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :**

- 1. Les constructions à usage d'habitation** destinée 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, sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activité et qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum
- 2. En dehors du « Périmètre de centralité commerciale » figurant au règlement graphique, les constructions existantes de la sous-destination « Artisanats et commerces de détail » existants** à l'approbation du PLU peuvent se maintenir et être confortées dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sous réserve de ne pas générer de nuisance. Les nouvelles constructions où changement de destination en vue d'accueillir de l'« artisanat ou commerce de détail » ne sont pas admises.

## Affectations, usages des sols et types d'activités

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                      | Ue |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs |    |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                   |    |
| Les dépôts de véhicules                                                                                 | 1  |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                     | 2  |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                 | 3  |

### Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux usages des sols et types d'activités autorisées sous condition :

- Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :**
  - S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
  - S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :**
  - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :**
  - Si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone, à l'activité agricole, ou pour les équipements collectifs,
  - Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les activités et les équipements collectifs),
  - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

Les constructions et installations de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

### 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.



### 3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

| Zones ou secteurs | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ue                | <p><b>RD 948</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter suivant les dispositions établies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.</p> <p><b>Autres RD</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie</b>.</p> <p><b>Autres voies</b> : Aucune règle particulière n'est prescrite.</p> |

### 4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

- Aucune règle particulière n'est prescrite.

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 6. CLOTURES

Dispositions générales :

- 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.
- 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.
- 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)

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

---

### 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- En application de l'article L. 151-22, **10%** de l'unité foncière dédiée au projet doit être traité en surfaces non imperméabilisées.

### 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- 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.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL

## RAPPEL

**La zone UL** correspond au secteur à vocation d'activités sportives et de loisirs.

**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 au TITRE II du présent règlement : Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et notamment l'OAP thématique «Continuités écologiques».**

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | UL |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |    |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |    |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           | 1  |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |    |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    |    |
|                                                                    | Restauration                                                                       |    |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |    |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |    |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      |    |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |    |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |    |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |    |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |    |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |    |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |    |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |    |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |    |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |    |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          |    |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |    |
|                                                                    | Bureau                                                                             |    |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |    |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |    |

1. **Les constructions à usage d'habitation** destinée 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, sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activité et qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum

## Affectations, usages des sols et types d'activités

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                      | UL |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs |    |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                   |    |
| Les dépôts de véhicules                                                                                 |    |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                     |    |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                 |    |

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

### 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est prescrite.

### 3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle n'est prescrite.

### 4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Aucune règle n'est prescrite.

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 6. CLOTURES

Aucune règle n'est prescrite.

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

---

### 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- En application de l'article L. 151-22, **20%** de l'unité foncière dédiée au projet doit être traité en surfaces non imperméabilisées.

### 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- 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.

## TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER OUVERTES

---

### Extrait du rapport de présentation :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en **1AU**. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

Parmi les zones 1AU on retrouve :

- La zone **1Auz**, ouverte à l'urbanisation à **vocation d'habitat** (correspondant à la ZAC du Redoux), comprenant le secteur 1AUz1 correspondant à l'échéance de la ZAC concordante avec celle du PLU et le secteur 1AUz2 qui sera mobilisable sur le long terme, au-delà de l'échéance du PLU.
- La zone **1AUe**, ouverte à l'urbanisation à **vocation économique**.

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et notamment les OAP sectorielles et l'OAP thématique «Continuités écologiques».

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUz

---

### RAPPEL

- La zone **1AUz**, ouverte à l'urbanisation à **vocation d'habitat** (ZAC du Redoux), comprenant le secteur 1AUz1 correspondant à l'échéance de la ZAC concordante avec celle du PLU et le secteur 1AUz2 qui sera mobilisable sur le long terme, au-delà de l'échéance du PLU.

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également les OAP sectorielles et l'OAP thématique «Continuités écologiques».

### Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

---

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'usage des sols ou d'activité non autorisé est interdit.



## 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Destinations et sous-destinations

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | 1AUz     |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              | Interdit |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            | Interdit |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           | Autorisé |
|                                                                    | Hébergement                                                                        | Autorisé |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    | Interdit |
|                                                                    | Restauration                                                                       | Autorisé |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   | Interdit |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | Autorisé |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      | Interdit |
|                                                                    | Hôtel                                                                              | Interdit |
|                                                                    | Cinéma                                                                             | Interdit |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Autorisé |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       | Autorisé |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      | Interdit |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               | Interdit |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              | Autorisé |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     | Interdit |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          | Interdit |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           | Interdit |
|                                                                    | Bureau                                                                             | Autorisé |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  | Interdit |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 | Autorisé |

## Affectations, usages des sols et types d'activités

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                      | 1Auz |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs |      |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                   | 1    |
| Les dépôts de véhicules                                                                                 |      |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                     |      |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                 |      |

Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux usages des sols et types d'activités autorisées sous condition :

**1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :**

- S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

### 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

| Zones ou secteurs | Hauteur maximale à l'égout                                                                                                             |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUz              | Destination « Habitation » : R+3<br>Annexes de la sous-destination « Logement » : 3 m à l'égout ou à l'acrotère et 5 m maxi au faitage |

### 3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

| Zones ou secteurs | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUz              | Les constructions nouvelles doivent s'implanter entre 0 et 10m des voies ouvertes à la circulation automobile. |

**Dispositions particulières :**

- Les extensions et les annexes non accolées ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.
- Les bassins des piscines doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport aux limites séparatives, y compris pour les bassins enterrés des piscines (mesuré à partir du bord du bassin).
- Une implantation en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement pourra être imposée pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière

## 4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

- Les bassins des piscines doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement et de 2 m par rapport aux limites séparatives, y compris pour les bassins enterrés des piscines (mesuré à partir du bord du bassin).

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 6. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.

**Façade sur rue :**

La hauteur ne devra pas dépasser **1.80 mètres**. Un muret d'une hauteur de **0.80 mètre maximum** et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé d'un dispositif à clair voie. La clôture pourra être doublée d'une haie.

**En limite séparative :** La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser **2 mètres**.

Les murs devront être enduits des 2 côtés.

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

---

### 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- En application de l'article L. 151-22, **20%** de l'unité foncière dédiée au projet doit être traité en surfaces non imperméabilisées.

### 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 1AUE

## RAPPEL

La zone **1AUE**, ouverte à l'urbanisation à **vocation économique**.

**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 au TITRE II du présent règlement :**  
Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également les OAP sectorielles et l'OAP thématique «Continuités écologiques».

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

Autorisé

Interdit

Autorisé sous conditions

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | 1AUe |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |      |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |      |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           | 1    |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |      |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    |      |
|                                                                    | Restauration                                                                       |      |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |      |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |      |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      |      |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |      |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |      |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |      |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |      |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |      |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |      |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |      |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |      |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |      |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          |      |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |      |
|                                                                    | Bureau                                                                             |      |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |      |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |      |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :**

1. Les constructions à usage d'habitation destinée 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, sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le volume principal des bâtiments d'activité et qu'elles n'excèdent une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> maximum.

## Affectations, usages des sols et types d'activités

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                      | 1AUe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs |      |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                   |      |
| Les dépôts de véhicules                                                                                 | 1    |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                     | 2    |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                 | 3    |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux usages des sols et types d'activités autorisées sous condition :**

- 1. Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :**
  - S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
  - S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- 2. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :**
  - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- 3. Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :**
  - Si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone, à l'activité agricole, ou pour les équipements collectifs,
  - Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les activités et les équipements collectifs),
  - Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

Les constructions et installations de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

### 2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### 3. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

| Zones ou secteurs | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AUe              | <p><b>RD 948</b> : Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter <b>avec un retrait minimum de 50 m.</b></p> <p><b>Autres voies</b> : Aucune règle particulière n'est prescrite.</p> |

### 4. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties à destination d'habitation sur les propriétés voisines.

Les constructions et installations de la destination « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 6. CLOTURES

Dispositions générales :

- 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.
- 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.
- 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)

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-



## bâtis et abords des constructions

---

### 7. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- En application de l'article L. 151-22, **10%** de l'unité foncière dédiée au projet doit être traité en surfaces non imperméabilisées.

### 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- 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.

# TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

## Extrait du rapport de présentation :

Sont classés en zone agricole les 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 agricole comprend :

- Le secteur **A** strict correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le secteur **Ap**, correspondant aux espaces agricoles à préserver dans un souci de protection des paysages et de limitation des risques de nuisances vis-à-vis des zones d'habitation.
- Le secteur **Ac** correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'économie (voir fiches détaillées en annexe n°1).
- **Ae**, correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (voir fiches détaillées en annexe n°1).

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également l'OAP thématique «Continuités écologiques».

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

**Sous réserve des conditions spécifiques prévues ci-après**, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé**, sous réserve du respect des dispositions générales – article 4.2. cet dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | A   | Ap | Ac                                            | Ae                                            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |     |    | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1 | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1 |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |     |    |                                               |                                               |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           | 1-2 |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |     |    |                                               |                                               |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Restauration                                                                       |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      | 4   |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |     |    |                                               |                                               |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 3   | 3  |                                               |                                               |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |     |    |                                               |                                               |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Bureau                                                                             |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |     |    |                                               |                                               |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |     |    |                                               |                                               |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :**

1. Les **nouveaux logements attachés à une exploitation agricole** ainsi que leurs extensions, et les annexes sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - Dans la limite de 2 logements de fonction par exploitation.
  - D'être implantés en priorité à proximité 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.

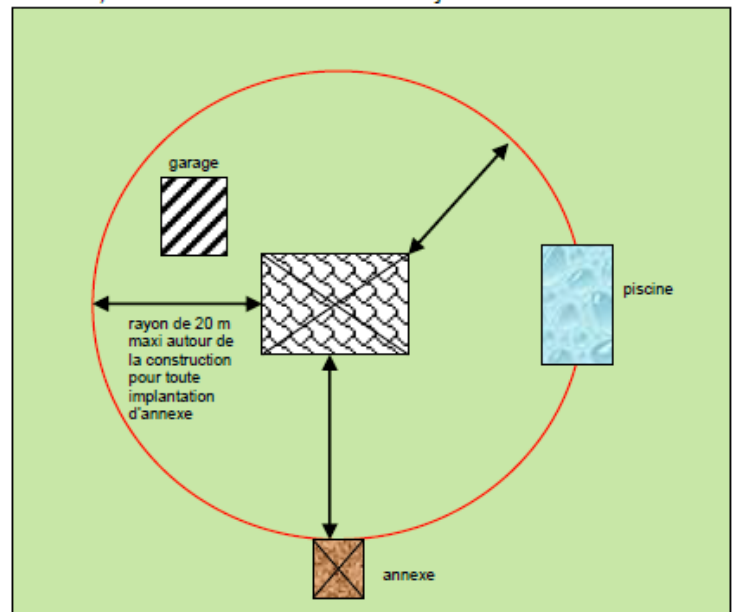
**2. Les extensions de logements existants et la création/extension d'annexes aux logements existants sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve (conditions cumulatives) :**

Pour les extensions :

- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas **30% de l'emprise au sol** de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,

Pour les annexes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas **40m<sup>2</sup>** à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'annexe soit implantée au minimum à une distance maximale de 20 mètres de l'un des points de la construction principale, sauf en cas d'extension d'annexe existante,
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les 40 m<sup>2</sup> mais doivent respecter les mêmes règles d'implantation.



**3. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée, sous réserve :**

- Qu'il s'agisse d'activité compatible avec le caractère du secteur, c'est-à-dire que l'activité n'engendre pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
- De démontrer la nécessité impérieuse de leur implantation dans le secteur concerné.

**4. La création d'hébergements touristiques en vue de la diversification uniquement par changement de destination dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.**

## Affectations, usages des sols et types d'activités

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                                                                                                                                                                                        | A | Ap | Ac | Ae |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|
| 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 garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs                                                                                                                                                               |   |    |    |    |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                                                                                                                                                                                     | 1 | 1  |    |    |
| Les dépôts de véhicules                                                                                                                                                                                                                                                   |   |    |    | 4  |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    | 4  |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)                                                                                                                                                                                                   | 2 | 2  | 2  | 2  |
| Les aménagements légers                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 | 3  | 3  | 3  |

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

### 1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.

### 2. Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles sont nécessaires à l'activité agricole, ou pour les équipements collectifs,
- Sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat.

### 3. Les aménagements légers de type les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune sont autorisés, sous réserve :

- D'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
- Que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des paysages et au fonctionnement hydraulique,
- De permettre un retour du site à l'état naturel,

### 4. Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :

- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

Les constructions et installations de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section, excepté pour les STECAL, dont les règles sont précisées dans les fiches dédiées (voir annexe n°1 ci-après).

### 2. EMPRISE AU SOL

| Zones | Emprise au sol complémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du présent PLU |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ac    | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1                                              |
| Ae    | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1                                              |

### 3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations techniques de type silo liées aux destinations, sous-destinations et activités autorisées dans la zone A et ses secteurs est fixée à 42 m.

| Zones                                                                                         | Hauteur maximale à l'égout                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A et Ap (uniquement pour la destination « Habitation » et création des logements de fonction) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Extension des habitations existantes : R+1,</li> <li>Annexes aux habitations existantes (hors piscines) : 3 m</li> </ul> |
| Ac                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1</li> </ul>                                                                 |
| Ae                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1</li> </ul>                                                                 |

## 4. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

| Zones           | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A, Ap, Ac et Ae | <p><b>RD 948</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 75 m par rapport à l'axe</b> de la voie et en <b>retrait d'un minimum de 50 m de la bretelle des échangeurs</b> (sauf dérogations exposées ci-dessous).</p> <p><b>Autres RD</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie</b>.</p> <p><b>Autres voies</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie</b>.</p> <p><b>Berges des cours d'eau</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau</b>.</p> |

Les dérogations suivantes sont applicables le long de la RD 948 :

- 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.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## 5. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Dispositions générales :

| Zones           | Recul par rapport aux limites séparatives                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A, Ap, Ac et Ae | <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter <b>soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 3 m</b> par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Le recul par rapport aux limites séparatives ne s'impose pas aux annexes des constructions.</p> |

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section, excepté pour les STECAL, dont les règles sont précisées dans les fiches dédiées (voir annexe n°1 ci-après).

## 6. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## 7. CLOTURES

### Dispositions générales :

L'édification des clôtures (autres qu'agricoles) dans les Périmètres Délimités des Abords définis sur la commune est soumise à déclaration préalable.

| Zones           | Règlementation des clôtures                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A, Ap, Ac et Ae | En cas de pose de clôture autre qu'agricole, 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 1,80m sur rue et 2m en limite séparative. |

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les constructions et installations de la destinations « **équipements d'intérêt collectif et de services publics** » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section, excepté pour les STECAL, dont les règles sont précisées dans les fiches dédiées (voir annexe n°1 ci-après).

## 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- 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.



# TITRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

## Extrait du rapport de présentation :

Sont classés en zone naturelle 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 et 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 naturelle comprend :

- Le secteur **N** correspondant aux réservoirs de biodiversité et secteurs soumis à des risques naturels à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de l'exploitation forestière en cohérence avec les plans simples de gestion, de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- Le secteur **Nc** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique (Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1).

**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 au TITRE II du présent règlement :** Dispositions du règlement graphique communes à toutes les zones et également l'OAP thématique «Continuités écologiques».

## Section 1 : Dispositions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions

### 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Destinations et sous-destinations

**Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé, sous réserve du respect des dispositions générales – article 1.2.b et dès lors dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

| Destinations des constructions                                     | Sous-destinations des constructions                                                | N | Nc                                            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                                | Exploitation agricole                                                              |   | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1 |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                            |   |                                               |
| Habitation                                                         | Logement                                                                           | 1 |                                               |
|                                                                    | Hébergement                                                                        |   |                                               |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                                    |   |                                               |
|                                                                    | Restauration                                                                       |   |                                               |
|                                                                    | Commerce de gros                                                                   |   |                                               |
|                                                                    | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               |   |                                               |
|                                                                    | Autre hébergement touristique                                                      |   |                                               |
|                                                                    | Hôtel                                                                              |   |                                               |
|                                                                    | Cinéma                                                                             |   |                                               |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |   |                                               |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | 2 |                                               |
|                                                                    | Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale                       |   |                                               |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                                      |   |                                               |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                               |   |                                               |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                              |   |                                               |
|                                                                    | Lieux de culte                                                                     |   |                                               |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires | Industrie                                                                          |   |                                               |
|                                                                    | Entrepôt                                                                           |   |                                               |
|                                                                    | Bureau                                                                             |   |                                               |
|                                                                    | Centre de congrès et d'exposition                                                  |   |                                               |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 |   |                                               |

**Précisions sur les conditions spécifiques relatives aux destinations et sous-destinations autorisées sous condition :**

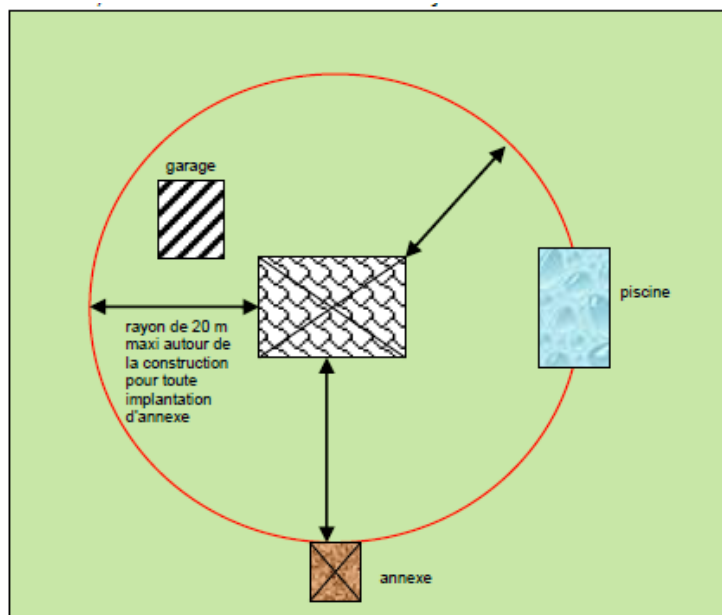
1. **Les extensions de logements existants et la création/extension d'annexes aux logements existants** sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve (conditions cumulatives) :

Pour les extensions :

- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas **30% de l'emprise au sol** de la construction principale à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,

Pour les annexes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas **40m<sup>2</sup>** à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'annexe soit implantée au minimum à une distance maximale de 20 mètres de l'un des points de la construction principale, sauf en cas d'extension d'annexe existante.
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les 40 m<sup>2</sup> mais doivent respecter les mêmes règles d'implantation



2. **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** est autorisée, sous réserve :

- Qu'il s'agisse d'activité compatible avec le caractère du secteur, c'est-à-dire que l'activité n'engendre pas de nuisances pour les riverains et pour l'environnement.
- De démontrer la nécessité impérieuse de leur implantation dans le secteur concerné.

## Affectations, usages des sols et types d'activités

| Affectations, usages des sols et types d'activités                                                          | N |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs |   |
| Le stationnement de caravanes isolées                                                                       | 1 |
| Les dépôts de véhicules                                                                                     |   |
| Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers                                                         |   |
| Les aménagements légers                                                                                     | 2 |

|                          |
|--------------------------|
| Autorisé                 |
| Interdit                 |
| Autorisé sous conditions |

### 1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée.
- ### 2. Les aménagements légers
- de type les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune sont autorisés, sous réserve :
- D'être nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
  - Que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des paysages et au fonctionnement hydraulique,
  - De permettre un retour du site à l'état naturel,

## Section 2 : Dispositions relatives à la volumétrie et aux implantations des constructions spécifiques à chaque zone

Les constructions et installations de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisées ou admises sous condition dans la zone sont exemptées des règles de la présente section.

### 2. EMPRISE AU SOL

| Zones | Emprise au sol complémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du présent PLU |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nc    | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1                                              |

### 3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

| Zones                                             | Hauteur maximale à l'égout                                                                                   |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N (uniquement pour la destination « Habitation ») | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Annexes aux habitations existantes (hors piscines) : 3 m</li> </ul> |
| Nc                                                | Voir fiche détaillée par STECAL en annexe n°1                                                                |

## 4. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

| Zones | Recul par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N, Nc | <p><b>RD 948</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 75 m par rapport à l'axe</b> de la voie et en <b>retrait d'un minimum de 50 m</b> de la bretelle des échangeurs <i>(sauf dérogations exposées ci-dessous)</i>.</p> <p><b>Autres RD</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie</b>.</p> <p><b>Autres voies</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 3 m par rapport à la limite de la voie</b>.</p> <p><b>Berges des cours d'eau</b> : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en <b>retrait d'un minimum de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau</b>.</p> |

## 5. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET REGLES D'IMPLANTATION PARTICULIERES

Dispositions générales :

| Zones | Recul par rapport aux limites séparatives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nc    | <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter <b>soit en limite séparative soit en respectant un retrait d'au moins 3 m</b> par rapport aux limites séparatives. Des implantations différentes pourront être autorisées pour la réalisation d'extensions dans le même alignement qu'une construction existante ne respectant pas les marges de recul précisées ci-dessus.</p> |

## Section 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 6. FAÇADES

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### 7. CLOTURES

Dispositions générales :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité, et la clôture pourra être doublée éventuellement d'un grillage.

## Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

---

### 8. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### Plantations

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*).
- 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.

## TITRE VII : ANNEXES

---

### 1. ANNEXE 1 : FICHES STECAL

STECAL n° :

**Ac**

## SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

**Nom :** Coopérative agricole - Le Petit Châtenay

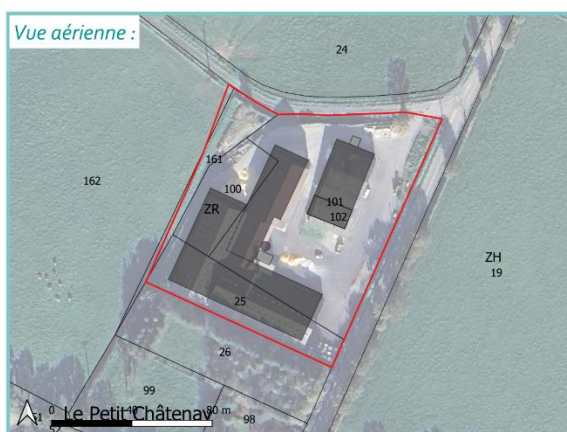
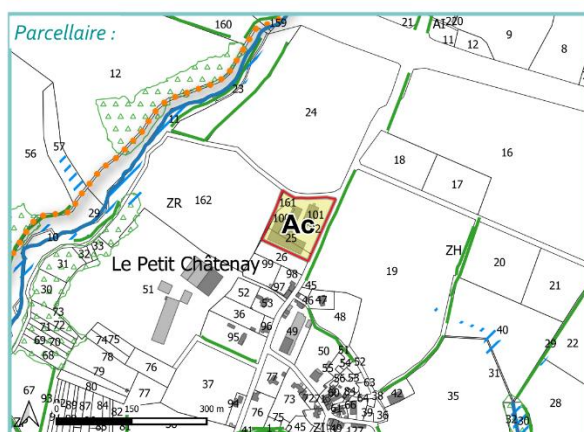
**Parcelle(s) :** ZR25,100,101,102,161

**Surface totale du STECAL :** 1.19 ha

**Vocation :**

ECONOMIE

### LOCALISATION



### DESCRIPTION

Site de développement des activités de stockage de la coopérative agricole suite à la fermeture de celui de la gare. Accessibilité favorable. Extension dans la limite initiale déjà artificialisée

### RÈGLES APPLICABLES AU STECAL



#### Destination(s) autorisée(s) :

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.



**Emprise au sol complémentaire autorisée :** 200 m<sup>2</sup>  
(par rapport à la date d'approbation du PLU)



**Hauteur maximale autorisée :** 15 m



**Distance maximale entre les constructions :** Absence de distance

PLU de la Chaise-le-Vicomte - Inventaire des STECAL



STECAL n° :

**Ae1**

## SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Nom : **ENR - Les Juraies**

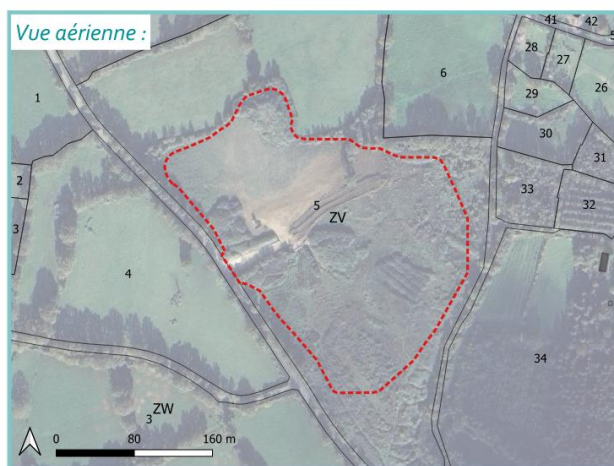
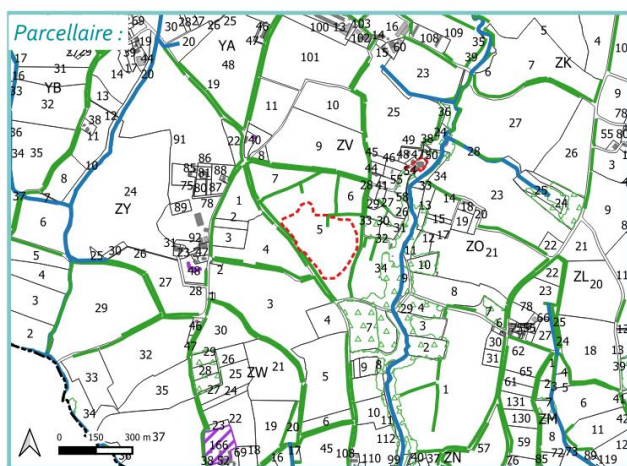
Parcelle(s) : ZV5

Surface totale du STECAL : 5.56 ha

Vocation :

**ENERGIE  
RENOUVELABLE**

### LOCALISATION



### DESCRIPTION

Projet photovoltaïque au sol sur ancienne décharge soumis à autorisation environnementale

### RÈGLES APPLICABLES AU STECAL



#### Destination(s) autorisée(s) :

Equipements d'intérêt collectif et services publics



**Emprise au sol  
complémentaire autorisée : 100 m²**  
(par rapport à la date d'approbation du PLU)

La projection des panneaux photovoltaïques au sol n'entre pas dans la règle d'emprise au sol.



**Hauteur  
maximale autorisée : 10 m**



**Distance maximale  
entre les constructions : Absence de distance**

PLU de la Chaize-le-Vicomte - Inventaire des STECAL

STECAL n° :

**Ae2**

## SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Nom : **SDIS**

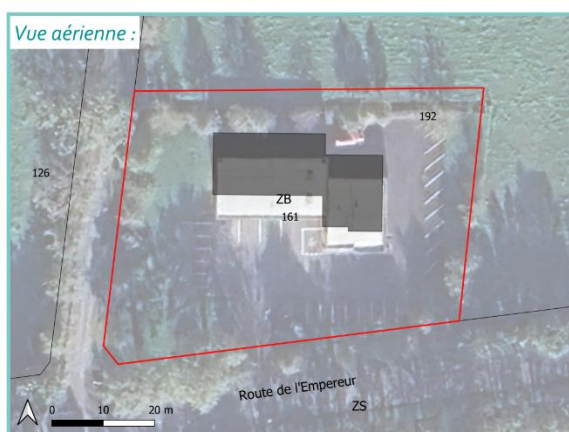
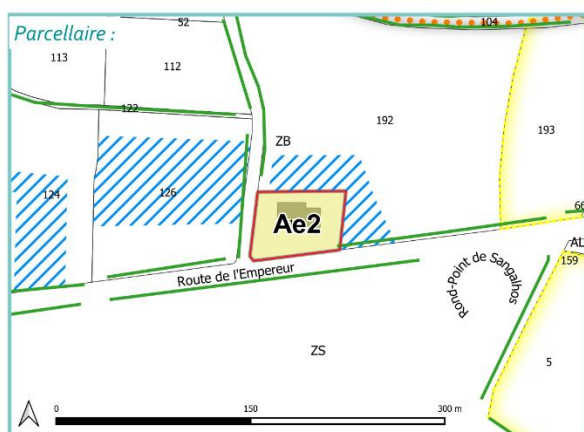
Parcelle(s) : ZB161

Surface totale du STECAL : 0.34 ha

Vocation :

EQUIPEMENT

### LOCALISATION



### DESCRIPTION

SDIS en fonctionnement, possibilité de confortation sans extension de l'unité foncière

### RÈGLES APPLICABLES AU STECAL



#### Destination(s) autorisée(s) :

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Emprise au sol  
complémentaire autorisée : **200 m²**  
(par rapport à la date d'approbation du PLU)Hauteur  
maximale autorisée : **15 m**Distance maximale  
entre les constructions : **Absence de distance**

PLU de la Chaize-le-Vicomte - Inventaire des STECAL

STECAL n° :

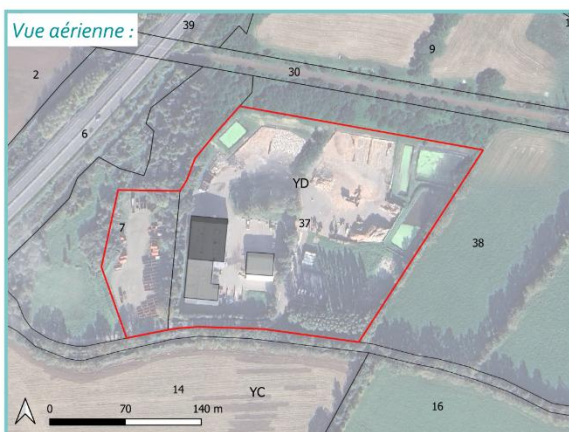
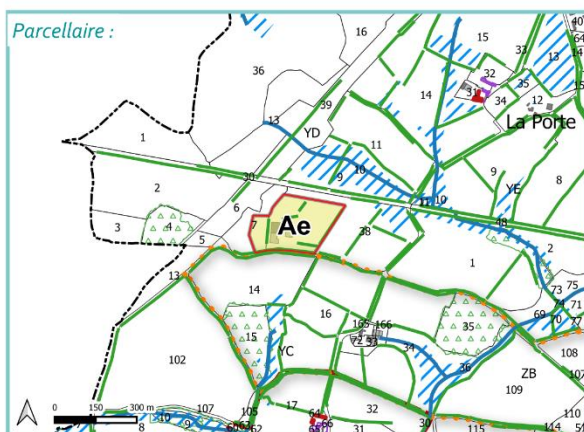
**Ae3**

## SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

**Nom :** Déchetterie**Parcelle(s) :** YD7,37,38**Surface totale du STECAL :** 5.12 ha**Vocation :**

EQUIPEMENT

### LOCALISATION



### DESCRIPTION

Déchetterie, installation et exploitation encadrée par le code de l'environnement

### RÈGLES APPLICABLES AU STECAL



#### Destination(s) autorisée(s) :

Equipements d'intérêt collectif et services publics



**Emprise au sol  
complémentaire autorisée : 200 m²**  
(par rapport à la date d'approbation du PLUi)



**Hauteur  
maximale autorisée : 15 m**



**Distance maximale  
entre les constructions : Absence de distance**

PLU de la Chaize-le-Vicomte - Inventaire des STECAL



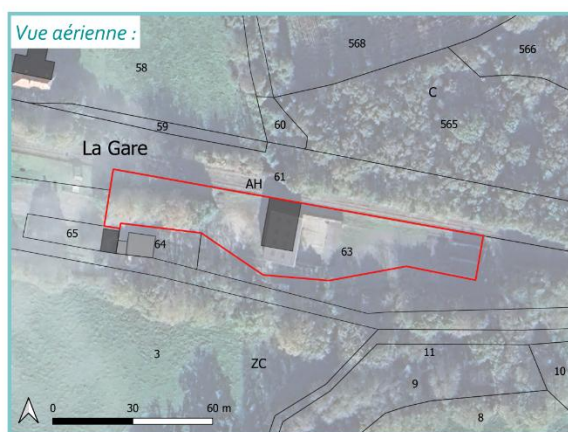
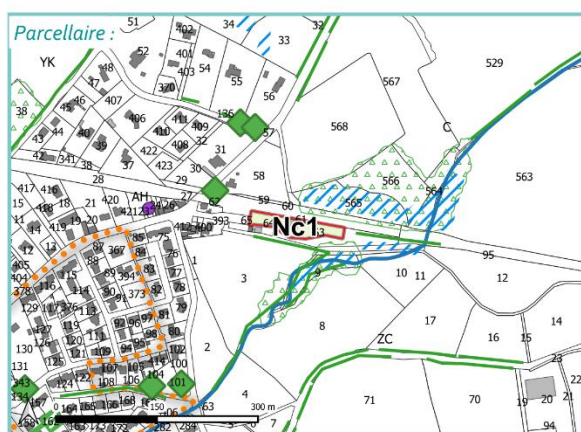
STECAL n° :

**Nc1**

## SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

**Nom :** Gare**Parcelle(s) :** AH63**Surface totale du STECAL :** 0.3 ha**Vocation :****ECONOMIE**

### LOCALISATION



### DESCRIPTION

Renouvellement urbain aux abords de la gare (ancienne coopérative) sur emprise déjà largement artificialisée

### RÈGLES APPLICABLES AU STECAL



#### Destination(s) autorisée(s) :

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire et Équipement d'intérêt collectif et services publics - sous destination : industrie



**Emprise au sol complémentaire autorisée : 200 m<sup>2</sup>**  
(par rapport à la date d'approbation du PLU)



**Hauteur maximale autorisée : 10 m**



**Distance maximale entre les constructions : Absence de distance**

PLU de la Chaize-le-Vicomte - Inventaire des STECAL

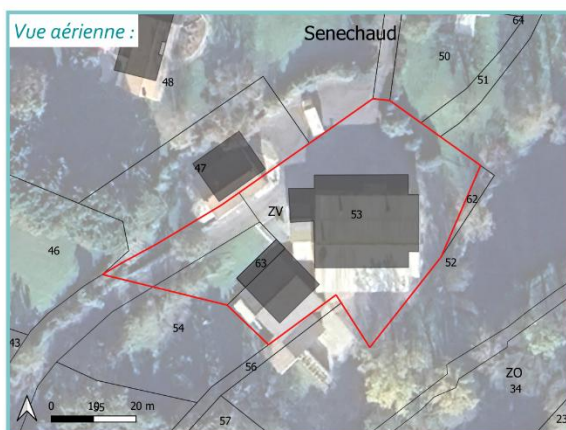
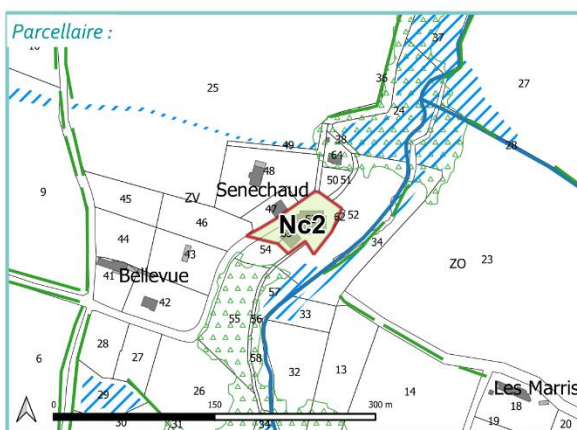
STECAL n° :

**Nc2**

## SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

**Nom :** Minoterie-Senechaud**Parcelle(s) :** ZV53,63**Surface totale du STECAL :** 0.26 ha**Vocation :****ECONOMIE**

### LOCALISATION



### DESCRIPTION

Accès par une voie sans issue, en bordure de vallée. Site contraint par la topographie et le bâti riverain. Extension dans la limite initiale déjà artificialisée

### RÈGLES APPLICABLES AU STECAL



#### Destination(s) autorisée(s) :

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.



**Emprise au sol**  
complémentaire autorisée : **200 m²**  
(par rapport à la date d'approbation du PLUi)



**Hauteur**  
maximale autorisée : **10 m**



**Distance maximale**  
entre les constructions : **Absence de distance**

PLU de la Chaize-le-Vicomte - Inventaire des STECAL

## 2. ANNEXE 2 : PLANTATIONS RECOMMANDEES

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

### 2.1. STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)</li> <li>▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)</li> <li>▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> <li>▪ Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)</li> <li>▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>▪ Noyer (<i>Juglans regia</i>)</li> <li>▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)</li> <li>▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)</li> <li>▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.2. STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)</li> <li>▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>)</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3. STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>)</li> <li>▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>)</li> <li>▪ Arbousier (<b>Arbutus unedo</b>)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)</li> <li>▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)</li> <li>▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)</li> <li>▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>)</li> <li>▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>)</li> <li>▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)</li> <li>▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)</li> <li>▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.4. STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)</li> <li>▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)</li> <li>▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>),</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>)</li> <li>▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ANNEXE 3 : LISTES DES ESPECES INTERDITES

Source : CBN Brest

### 3.1.LISTE DE CONSENSUS

La **liste de consensus** recense les plantes que tous les acteurs concernés souhaitent ne plus voir produites, vendues, prescrites ou utilisées sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle regroupe des plantes qui ne présentent pas ou peu d'aspects positifs pour les utilisateurs et qui ont des impacts négatifs importants et reconnus par tous (elle inclut par défaut toutes les plantes interdites).

|                                                                                     | Nom scientifique                          | Nom vernaculaire             | Habitat                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Lemna minuta<br>Kunth.                    | Lentille d'eau               | Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides                                                                           |
|    | Lagurus ovatus L.                         | Queue de Lièvre              | Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes                                                                                                                   |
|   | Lindernia dubia<br>(L.) Pennell           | Lindernie fausse<br>gratiole | Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation) |
|  | Lobularia maritima                        | Alysson blanc                | Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses                                                                                                                          |
|  | Paspalum distichum L.                     | Paspale à deux épis          | Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières                                                                                                     |
|  | Phytolacca americana L.                   | Phytolaque d'Amérique        | Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués                                                               |
|  | Prunus serotina<br>Ehrh.                  | Cerisier tardif              | Sols acides, frais et bien drainés<br>sols sableux (ou à substrat fin)                                                                                                           |
|  | Pterocarya fraxinifolia<br>(Poiret) Spach | Noyer du Caucasse            | Bords des eaux                                                                                                                                                                   |
|  | Reynoutria japonica Houtt.                | Renouée du Japon             | Bords de cours d'eau                                                                                                                                                             |



|                                                                                     |                                               |                                                             |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai   | Renouée de Sakhaline                                        | Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...) |
|    | Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková       | Renouée de Bohême                                           | Bords de cours d'eau, marais salants                                                                  |
|    | Sagittaria latifolia wild.                    | Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau | Bords des eaux                                                                                        |
|    | Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.         | Muguet des pampas                                           | Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés                                           |
|    | Sennecio inaequidens DC.                      | Séneçon du Cap                                              | Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable                                                |
|   | Solidago gigantea Aiton.                      | Solidage géant                                              | Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques     |
|  | Spartina alternifolia Loisel.                 | Spartine à feuilles alternes                                | Milieux littoraux                                                                                     |
|  | Spartina anglica C.E.Hubb.                    | Spartine anglaise                                           | Milieux littoraux                                                                                     |
|  | Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.  | Spartine de Townsend                                        | Milieux littoraux                                                                                     |
|  | Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom | Aster à feuilles lancéolées                                 | Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales                                 |
|  | Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom  | Aster à feuilles de saule                                   | Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales                                 |



### 3.2. PLANTES REGLEMENTEES

#### Interdiction d'introduction et d'utilisation - Règlement européen n°1143/2014

|                                                                                     | Nom scientifique                                   | Nom vernaculaire             | Habitat                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <i>Alternanthera philoxeroides</i> (Mart.) Griseb. | Herbe à alligators           | Aquatique ou semi-terrestre                                                               |
|    | <i>Asclepias syriaca</i> L.                        | Asclépiade de Syrie          | Bord de cours d'eau, grèves de rivière                                                    |
|    | <i>Baccharis halimifolia</i> L.                    | Séneçon en arbre             | Milieux littoraux                                                                         |
|    | <i>Cabomba caroliniana</i> Gray                    | Cabombe de Caroline          | Aquatique                                                                                 |
|    | <i>Cenchrus setaceus</i>                           | Herbe aux écouvillons        | Tous types de sol                                                                         |
|   | <i>Eichhornia crassipes</i>                        | Jacinthe d'eau               | Eaux stagnantes, zones humides                                                            |
|  | <i>Elodea nuttallii</i>                            | Elodée de Nuttall            | Aquatique                                                                                 |
|  | <i>Gunnera tinctoria</i>                           | Rhubarbe géante du Chili     | Berges de cours d'eau                                                                     |
|  | <i>Heracleum mantegazzianum</i>                    | Berce du Caucase             | Milieux perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières        |
|  | <i>Heracleum persicum</i>                          | Berce de Perse               | Berges de cours d'eau, prairies humides                                                   |
|  | <i>Heracleum sosnowskyi</i>                        | Berce de Sosnowsky           | Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains                                          |
|  | <i>Hydrocotyle ranunculoides</i>                   | Hydrocotyle fausse-renoncule | Aquatique                                                                                 |
|  | <i>Impatiens glandulifera</i> /                    | Balsamine de l'Himalaya      | Milieux frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...) |
|  | <i>Lagarosiphon major</i> /                        | Élodée à feuilles alternes   | Aquatique                                                                                 |
|  | <i>Ludwigia grandiflora</i>                        | Ludwigie à grandes fleurs    | Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant                                  |

|                                                                                    | Nom scientifique           | Nom vernaculaire         | Habitat                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|   | Ludwigia peploides         | Jussie rampante          | Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant           |
|   | Lysichiton americanus      | Faux-arum                | Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau     |
|   | Microstegium vimineum      | Microstegium vimineum    | Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés |
|   | Myriophyllum aquaticum     | Myriophylle du Brésil    | Aquatique                                                          |
|   | Myriophyllum heterophyllum | Myriophylle hétérophylle | Aquatique                                                          |
|   | Parthenium hysterophorus   | Fausse camomille         | Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains                   |
|   | Persicaria perfoliata      | Renouée perfoliée        | Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés |
|  | Pueraria montana           | Kudzu                    | Tous types de sol                                                  |

## Loi Santé n°2016/41

|                                                                                     | Nom scientifique           | Nom vernaculaire               | Habitat                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Ambrosia artemisiifolia L. | Ambroisie à feuilles d'armoise | Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau... |
|  | Ambrosia psilostachya DC.  | Ambroisie à épis grêles        | Tous types de sol                                                                                |
|  | Ambrosia trifida L.        | Grande herbe à poux            | Tous types de sol                                                                                |

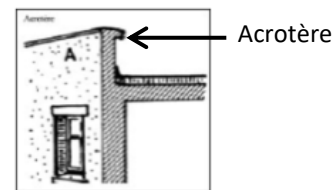
## TITRE VII : LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Les définitions du « lexique national » (décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) sont repérées avec un **(L)**.

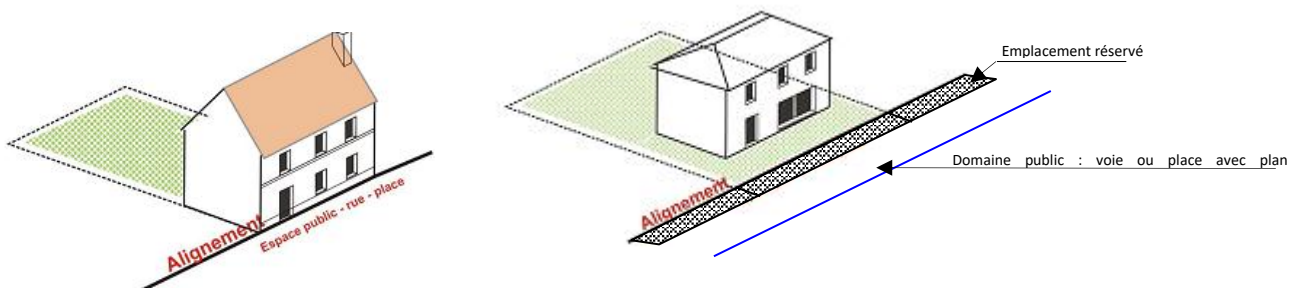
**ACCÈS** : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

**ACROTÈRE** : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



**AGGLOMERATION** : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

**ALIGNEMENT** : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



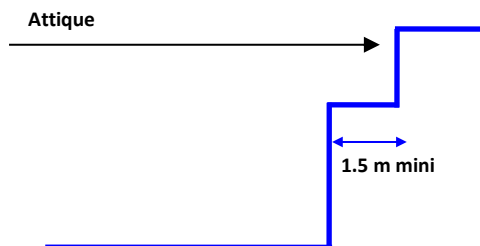
**AMENAGEMENT** : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

**AMENAGEMENTS LEGERS** : sont qualifiés d'« aménagements légers », les équipements légers nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité, les aires de stationnement destinés à l'accueil du public.

**ANNEXE (L)** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**ARTISANAT** : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

**ATTIQUE** : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



**CLOTURE** : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

**CONSTRUCTION** : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelle que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

**DEPOT DE VEHICULES** : Ensemble de véhicules non utilisés, voire usagés stockés en extérieur et non liés à une activité de garage ou de recyclage des véhicules.

**EMPRISE AU SOL (L)** : 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.

**ESPACES LIBRES** : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

**EXISTANT [BATIMENT]** : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;

- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

**EXTENSION** : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension, une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, soit le 5 février 2013.

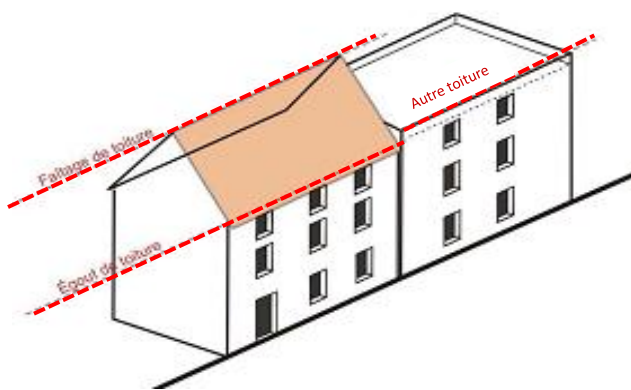
**EXTENSION MESURÉE** : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

**FAÇADE** : paroi du bâtiment comportant ou non des baies ainsi que ses parements extérieurs et ses éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

**FAÏTAGE** : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

**HAUTEUR MAXIMALE** : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère.

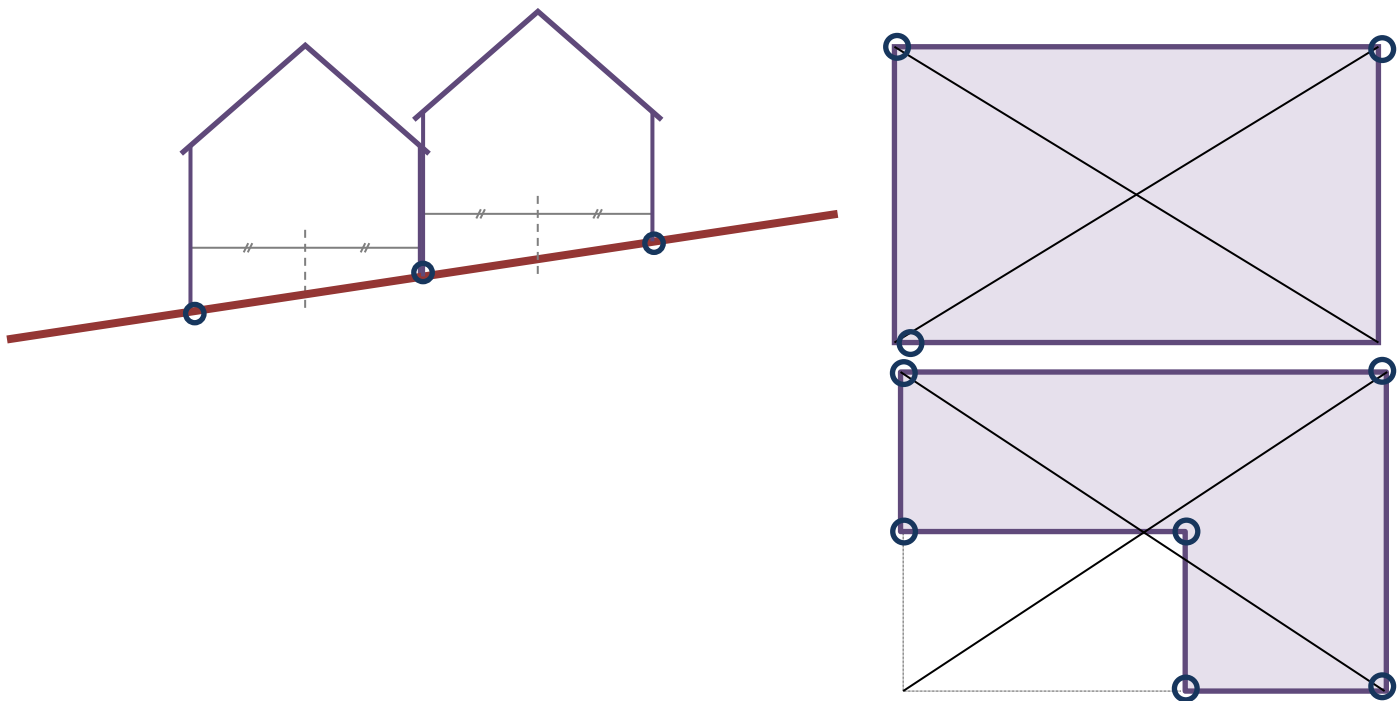


*Vue en coupe*

*Plan masse*

**POINT DE REFERENCE** : il est constitué par la moyenne des cotes aux angles de la construction par rapport au sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Les schémas suivants précisent le mode d'identification des cotes aux angles de la construction projetée pour déterminer la cote du point de référence en vue du calcul de la hauteur des constructions (cercle noir), en tenant compte de la déclivité du terrain et de la forme du bâtiment :





**HAIES** : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

**LIMITE SEPARATIVE** : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autre que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



**LOGEMENT DE FONCTION** : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par une présence permanente nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées...).

**OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE** : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

**PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION]** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

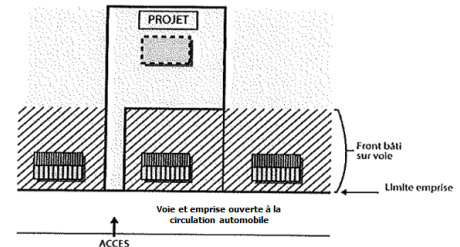
**RECU DES BATIMENTS** : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (règlement graphique) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade telles que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,).

**RETRAIT DES BATIMENTS** : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



**SURFACE DE PLANCHER** : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

**SURFACE NON IMPERMEABILISEE** : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavés à larges joints perméables, certaines toitures...

**SURFACES PERMEABLES** : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

**TOITURE** : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

**UNITE FONCIERE** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIES** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES** : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.