

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards **RÈGLEMENT ÉCRIT**

ARRETE LE

Le 12/06/2019

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
12 juin 2019**

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards




Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
26 février 2020**

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards




Patrice PAGEAUD

PIÈCE DU PLU

3.1

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour ambition de faire du Pays des Achards une terre d'émergence de projets durables. Le règlement qui suit, valable sur les 9 communes, cherche donc à concilier la croissance démographique et économique avec l'amélioration de la qualité de vie. Il se veut abordable et compréhensible par tous et crée un cadre réglementaire favorisant les projets, tout en cherchant à préserver les ressources de notre planète. Le règlement s'impose mais est aussi à la disposition de tous. Il doit permettre au porteur de projet de s'intégrer au territoire en répondant aux enjeux suivants :

- **Augmenter la densité des projets tout en garantissant la qualité de vie**
- **Encourager un urbanisme durable en recherchant la performance énergétique et en préservant les milieux**
- **Intégrer les nouvelles constructions au sein de la trame urbaine historique en respectant l'identité architecturale et paysagère du Pays des Achards par l'usage de matériaux locaux et par une réflexion préalable sur l'implantation du bâti**
- **Répondre aux besoins de tous les habitants en développant une offre résidentielle diversifiée**

UN REGLEMENT POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ACHARDS



DE QUOI SE COMPOSE LE REGLEMENT ?

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments imitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- De **dispositions communes à toutes les zones**, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement.
- De **dispositions spécifiques** applicables à chaque zone :
 - ✓ **Zones urbaines (U)** : Les zones urbaines sont les zones déjà urbanisées. Le principal enjeu pour ces zones est la préservation du cadre de vie dans un contexte de densification et de mutation du foncier.
 - ✓ **Zones à urbaniser (AU)** : Les zones à urbaniser sont les zones qui ne sont encore desservies par les réseaux, destinées à accueillir de nouvelles constructions à l'échéance du PLUi. Le principal enjeu pour ces zones est d'organiser la nouvelle urbanisation dans le respect de l'environnement urbain et naturel du site.
 - ✓ **Zones agricoles (A)** : Les zones agricoles sont les espaces voués à l'activité agricole. Afin d'accompagner ces activités, le règlement cherche à limiter le mitage urbain et à préserver les espaces à enjeux.
 - ✓ **Zones naturelles et forestière (N)** : Les zones naturelles et forestières sont des espaces à fort enjeux environnementaux. Il s'agit donc de les préserver de l'urbanisation et de la dégradation des milieux.

- De **dispositions réglementaires** liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage

Par ailleurs, le présent document peut contenir des **croquis explicatifs** permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Composition des zones :

Zones urbaines (U)	Zone UA : Centralités urbaines Secteur UAa : Centralité de la Mothe-Achard Zone UB : Extensions récentes Secteur UBa : Extensions de la Mothe-Achard Zone UC : Hameaux Zone UE : Zones économiques Secteur UEa : Zone d'activités des Achards Secteur UEc : Polarités commerciales Zone US : Zones d'équipement et de loisirs Zone UT : Zones touristiques Secteur UTn : Centre de naturopathie
Zones à urbaniser (AU)	Zone AU : Secteurs de développement urbain résidentiel Zone AUe : Secteur de développement économique Zone AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs Zone AUT : Secteur de développement touristique Zone 2AU : Zone à urbaniser mixte à moyen terme Zone 2AUs : Zone à urbaniser à moyen terme pour les services et les loisirs
Zones agricoles (A)	Zone A : Zone Agricole Secteur Ap : Zones agricoles protégées
Zones naturelles et forestière (N)	Zone N : Zone Naturelle sensible Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs Secteur NLt : Espaces d'accueil de plein-air (campings) Secteur NLpe : Le Potager Extraordinaire Secteur NLci : Création d'une école du cirque Secteur NLI : Espaces de loisirs et d'accueil du public d'activités de loisirs (motocross, espace sportif...) Zone NX : Activités isolées Secteur NXca : Carrières Zone NGv : Aire de Grand Passage

Comment lire le règlement ?

J'AI UN PROJET : COMMENT SAVOIR CE QUE JE PEUX FAIRE ?

Etape 1 : Je me reporte sur le plan de zonage pour trouver ma parcelle



Ma parcelle peut être concernée par deux types d'éléments graphiques :

- Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende
- Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Cela peut être des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillage), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuelles. Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement

Etape 2 : Je me rapporte aux dispositions générales du document pour connaître les attentes en matière d'aspect et de performance du bâti

Des dispositions générales communes à toutes les zones

OBJECTIFS :

Le projet doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie du Pays des Achards tant par sa prise en compte du développement durable que par son intégration paysagère et architecturale au territoire. Les nouvelles constructions doivent démontrer leur qualité environnementale, sanitaire et paysagère.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

> Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition qu'ils soient compatibles avec la réalisation des constructions autorisées dans cette zone.

> Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés dans les zones U, AU, A et N, à condition qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement naturel et des aménagements routiers existants.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEMOLITION/RECONSTRUCTION DES BATIMENTS NON-CONFORMES

Bâtiment non-conforme

> Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci.

Démolition en cas de sinistre

> La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre et à condition que sa destination soit identique ou conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Démolition de bâtiments anciens en pierre

> La démolition des bâtiments anciens en pierre ne doit pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou

Les dispositions générales s'appliquent à **l'ensemble des zones du territoire**.

Elles traduisent une ambition générale du territoire en matière de qualité architecturale, énergétique et environnementale du bâti. Vous y trouverez les attentes en matière de :

- Aspect extérieur du bâtiment (qualité architecturale, toiture, clôtures)
- Performance environnementale du bâti (surfaces non-perméables, performance énergétique)
- Stationnement
- Connexion aux réseaux

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Centre-bourg, Densification et Mobilités) pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée les intentions de la Communauté de communes.

Etape 3 : Je me rapporte aux dispositions particulières à la zone concernée du document pour connaître les attentes en matière d'insertion de la construction dans la trame urbaine ou en milieu rural

Les zones urbaines mixtes : UA, UB et UC

OBJECTIFS :

Dans ces zones, le projet doit participer à l'amélioration du cadre de vie, tout en contribuant à la densification de la trame urbaine. Il doit ainsi répondre aux objectifs du territoire en matière de compacité et de performance du bâti.

DES ZONES MIXTES AUX ENJEUX DIFFERENCES

Zone UA : Centralités urbaines

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune. La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UAA : Centralité de la Mothe-Achard

La zone UA dispose d'un secteur lié à la centralité de l'ancienne commune de la Mothe-Achard. Ce secteur, dit UAA, présente les mêmes caractéristiques urbaines que les centralités de communes-bourgs mais, du fait de son plus haut niveau de services et de la proximité du pôle d'emploi de la zone d'activités des Achards, nécessite un niveau supérieur de production de logements et de densification.



Au-delà des qualités de la construction, le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques de leur trame urbaine.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent donc les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :

- Les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues
- Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, par rapport aux limites séparatives...)
- Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extensions autorisées...)

Etape 4 : Si je suis concerné, je me rapporte aux prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage

Répondre à des enjeux spécifiques localisés : des dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage

PROTEGER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE L'IDENTITE DES CŒURS DE BOURGS

Eléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Séquences et bâtis d'intérêt patrimonial

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des marques patrimoniales, notamment lorsqu'elles se réfèrent à une technique ou à un matériau passé. Ils n'altèrent pas les caractéristiques volumétriques et de façade caractérisant la valeur patrimoniale de la zone.

Le traitement doit être étendu dès lors que le traitement d'équilibre des volumes, rythme des façades et des toitures anciennes et neuves. Les interventions d'entretien, de restauration ou de réhabilitation sont néanmoins possibles, en respectant les caractéristiques de qualité et par le dessin de nouvelles constructions qui participent à l'intérêt patrimonial de la zone.

Les interventions nouvelles sur l'unité foncière doivent être précédées d'une déclaration préalable de travaux en valeur les édifices d'intérêt de la trame urbaine.



Espaces verts protégés en zone urbaine

Les parcs ou jardins protégés identifiés ne peuvent faire l'objet de constructions ou d'aménagements portant atteinte à leur caractère paysager et leur perméabilité. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...)

Ils peuvent être cultivés dans le respect de leurs caractéristiques paysagères. Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

PROTEGER LES MILIEUX SENSIBLES ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Eléments de la trame verte et bleue à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides

Sur les zones de plus de 1000 m², les constructions et installations sont interdites, à l'exception des cas de figure suivants :

- Fouilles archéologiques, sous réserve de reconstruire les strates du sol après travaux
- Entretien et mise en valeur des zones humides
- Entretien, extension et création d'étangs d'irrigation (en dehors de l'entretien, les extensions et créations d'étangs d'irrigation ne sont pas autorisées dans les zones humides art 5 du SAGE Vie et Jaunay)
- Constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques...) nécessitent des réglementations spécifiques. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la réglementation spécifique, qui s'ajoute aux réglementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières ».

Concernant les secteurs spécifiques concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaître les attentes correspondantes.

Table des matières

Préambule	2
Comment lire le règlement ?	4
Table des matières	6
Des éléments-cadres à prendre en compte dans le projet	10
Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	10
Dérogations au PLU	10
Travaux soumis à déclaration préalable	11
Edification de clôture	11
Défrichement des terrains boisés non-classés	11
Permis de démolir	11
Des dispositions générales communes à toutes les zones	12
Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	12
Dispositions relatives à la démolition/reconstruction des bâtiments non-conformes	12
Bâtiment non-conforme	12
Démolition en cas de sinistre	12
Démolition de bâtiments anciens en pierre	12
Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement	13
Aspect extérieur	13
Toitures	13
Clôtures	14
Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire	15
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations	15
Performance énergétique	16
Exposition aux risques et aux nuisances	16

Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie	17
Stationnement	17
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	17
Un projet desservi de façon sécurisée et durable par les réseaux	18
Eau potable	18
Eaux usées	18
Eaux pluviales	18
Electricité	18
Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques	19
Dispositions applicables aux zones urbaines	20
ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U	20
Les zones urbaines mixtes : UA, UB et UC	21
Des zones mixtes aux enjeux différenciés	21
Zone UA : Centralités urbaines	21
Zone UB : Extensions récentes	22
Zone UC : Hameaux	23
Des usages du sol et des destinations qui viennent renforcer la mixité fonctionnelle de ces espaces	24
Destinations et sous-destinations	24
Autres occupations et utilisations du sol	25
Un projet qui s'intègre a la trame urbaine préexistante et en reprend les principaux codes	26
Hauteur des constructions	26
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	27
Retrait par rapport aux limites séparatives	28
Un projet qui ménage le cadre de vie en contribuant à l'espace public	28
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	28
Les zones urbaines spécialisées : UE, US et UT	29

Des zones spécialisées pour garantir la performance des activités	29	Des Zones pour reconnaître la vocation agricole des espaces.....	38
Zone UE : Zones d'activités.....	29	Zone A : Zones agricoles.....	38
Zone US : Zones d'équipement et de loisirs.....	29	Des usages du sol et des destinations qui préservent l'activité agricole	39
Zone UT : Zones touristiques.....	29	Destinations et sous-destinations.....	39
Des usages du sol et des destinations qui limitent les conflits d'usage	30	Autres occupations et utilisations du sol	40
Destinations et sous-destinations.....	30	Extension d'une habitation en zone agricole.....	41
Autres occupations et utilisations du sol	31	Création d'annexes en zone agricole	42
Un projet fonctionnel qui optimise l'usage du foncier	32	Un projet qui s'intègre harmonieusement dans le paysage agricole	42
Hauteur des constructions.....	32	Hauteur des constructions.....	42
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	32	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	43
Retrait par rapport aux limites séparatives	32	Retrait par rapport aux limites séparatives	43
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	33	Dispositions applicables à la zone naturelle.....	44
ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AU.....	33	ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N	44
Les zones de projet : AU, AUe, AUs, AUt, 2AU et 2AUs	34	Les zones naturelles sensibles : N	45
Des zones de projet pour répondre aux besoins du territoire.....	34	Des zones pour préserver les milieux sensibles	45
Zone AU : Secteur de développement urbain mixte	34	Zone N : Zone Naturelle sensible	45
Zone AUe : Secteur de développement économique	34	Des espaces à préserver de l'artificialisation des sols et du mitage urbain ..	45
Zone AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs.....	34	Destinations et sous-destinations.....	45
Zone AUt : Secteur de développement pour le tourisme	34	Autres occupations et utilisations du sol	46
Zone 2AU : Secteur de développement urbain mixte de moyen terme	34	Extension d'une habitation en zone naturelle	47
Zone 2AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs de		Création d'annexes en zone naturelle.....	47
moyen terme.....	34	Des évolutions de l'existant qui doivent s'intégrer dans un milieu fragile et un	48
Des usages du sol et des destinations qui servent le projet.....	35	Hauteur des constructions.....	48
Destinations et sous-destinations.....	35	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	48
Autres occupations et utilisations du sol	36	Retrait par rapport aux limites séparatives	48
Un projet qui s'inscrit dans la continuité et la cohérence de la trame urbaine	37	Les zones naturelles accueillant des activités isolées : NL, NX et NGV	49
préexistant	37	Des zones pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible....	49
Dispositions applicables à la zone agricole.....	38	Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs.....	49
ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A.....	38		
Les zones dédiées à l'agriculture : A.....	38		

Zone NX : Activités isolées.....	49	Emplacements réservés.....	59
Zone NGv : Aire de Grand Passage	49	Accompagner les projets.....	60
Un projet cadré pour répondre à des besoins ponctuels.....	50	OAP sectorielles.....	60
Destinations et sous-destinations.....	50	LEXIQUE	61
Autres occupations et utilisations du sol	51	Acrotère :	61
Limitation des constructions :	52	Agglomération :	61
Implantation et volumétrie	54	Alignement :	61
Hauteur des constructions.....	54	Annexe* :	61
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	54	Bâtiment* :	61
Retrait par rapport aux limites séparatives	54	Clôture :	61
Implantation des constructions sur une même propriété.....	54	Construction* :	61
Répondre à des enjeux spécifiques localisés : des dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage	56	Construction existante* :	61
Protéger les éléments constitutifs de l'identité des cœurs de bourgs	56	Destination et sous-destination d'un bâtiment :	61
Séquences et bâtis d'intérêt patrimonial.....	56	Espaces libres :	63
Espaces verts protégés en zone urbaine	56	Extension* :	63
Protéger les milieux sensibles et les corridors écologiques	56	Façade* :	63
Les zones humides.....	56	Gabarit* :	63
Les espaces boisés classés.....	57	Haie :	63
Les haies remarquables.....	57	Hauteur* :	63
Limiter l'exposition aux risques et protéger les ressources.....	57	Limites séparatives* :	63
Protections face aux risques naturels ou technologiques	57	Local accessoire* :	63
Protections des ressources naturelles	57	Logement de fonction :	63
Accompagner l'évolution du monde agricole	57	Opération d'aménagement d'ensemble :	63
Changement de destination.....	57	Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	63
Penser les mobilités de demain	59	Surface de plancher :	63
Liaisons douces à aménager ou protéger.....	59	Unité foncière :	63
Voies routières prioritaires.....	59	Voies ou emprises publiques* :	63
Anticiper l'évolution de la trame urbaine	59	ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER.....	64

ARBRES.....	64
ARBUSTRES	64
ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A EVITER.....	65
POLLENS.....	65

PLANTES INVASIVES AVEREES OU POTENTIELLES	65
Plantes invasives avérées	65
Plantes invasives potentielles.....	65
ANNEXE – DÉFINITIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	67

Des éléments-cadres à prendre en compte dans le projet

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles règlements du Code de l'Urbanisme, qui sont d'ordre public, restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DEROGATIONS AU PLU

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

En dehors de ces adaptations mineures, les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

Edification de clôture

Par délibération du 22 janvier 2020, le Conseil Communautaire du Pays des Achards a rendu obligatoire le dépôt d'une Déclaration Préalable avant l'édification de clôture sur l'ensemble des communes.

Défrichement des terrains boisés non-classés

Par délibération du 22 janvier 2020, le Conseil Communautaire du Pays des Achards a rendu obligatoire sur l'ensemble des communes le dépôt d'une

Déclaration Préalable avant les coupes et abattage d'arbres des haies et bois non classés mentionnés au plan de zonage.

L'autorisation donnée pourra être conditionnée par la replantation de nouveaux arbres ou haies sur des corridors écologiques.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

PERMIS DE DEMOLIR

La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) dans les secteurs suivants :

- > Périmètre de 500m de protection des monuments historiques et sites classés ;
- > Périmètre de 500 m de protection des monuments historiques et sites inscrits.
- > granges et longères agricole d'intérêt patrimonial, identifiées au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ou déjà réhabilitées pour un usage d'habitat.
- > les maisons de maître identifiées au plan de zonage.
- > Par délibération du Conseil Communautaire du Pays des Achards du 22 janvier 2020, les constructions situées dans les zones Ua et Uaa du plan de zonage.

:

Des dispositions générales communes à toutes les zones

OBJECTIFS :

Le projet doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie du Pays des Achards tant par sa prise en compte du développement durable que par son intégration paysagère et architecturale au territoire. Les nouvelles constructions doivent démontrer leur qualité environnementale, sanitaire et paysagère.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

> Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone.

> Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement
- dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEMOLITION/RECONSTRUCTION DES BATIMENTS NON-CONFORMES

Bâtiment non-conforme

> Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci.

Démolition en cas de sinistre

> La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre et à condition que sa destination soit identique ou conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Démolition de bâtiments anciens en pierre

> La démolition des bâtiments anciens en pierre ne doit pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

UN PROJET QUI S'INTEGRE DE FAÇON SAIN ET DURABLE A SON ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS :

Les nouvelles constructions et les extensions doivent s'intégrer au bâti existant et contribuer à la qualité de l'espace public. Elles doivent ainsi présenter des caractéristiques architecturales locales, notamment en matière de volumes et privilégier des matériaux locaux, dès lors qu'ils sont sains pour l'environnement et la santé.

> Les constructions de style traditionnel ou contemporain s'intégreront harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

Aspect extérieur

Nouvelles constructions et extensions

> Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

> La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement fera l'objet d'un soin particulier afin que la construction s'insère qualitativement dans son environnement rapproché ou lointain.

> Les matériaux choisis contribueront à la performance énergétique du bâti, du fait de leur pouvoir isolant, tout en garantissant un faible impact sur la santé et l'environnement.

> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

> Les coloris choisis pour les façades devront respecter les nuances traditionnelles en favorisant les couleurs claires ou pastel. Toutefois, les projets d'architecture contemporaine pourront présenter des couleurs plus vives, dès lors que l'insertion dans le milieu bâti et environnemental aura été finement étudiée.

> Si les façades sont composées d'un bardage, son ou ses coloris devront s'intégrer au mieux à l'environnement.

La notice explicative du dossier d'autorisation d'urbanisme pourra si besoin préciser les choix adoptés.

Annexes

> Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers...) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens

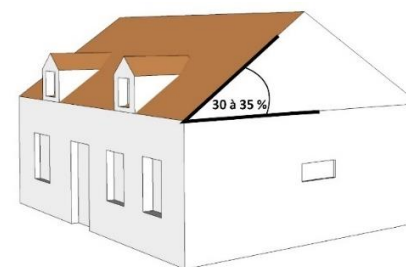
> De style traditionnel ou contemporain, les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens seront respectueuses des spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne porteront pas atteinte à l'homogénéité de la rue (alignement, mitoyenneté...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement, coloris...) de la construction et des paysages environnants.

Les travaux de restauration devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg »

Toitures

Pour toutes les constructions (construction principale, extensions et annexes)

> Pour les habitations et leurs annexes, les toitures seront traditionnelles à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 35%, ou d'expression contemporaine (toiture terrasse, à un pan ou plat, forme arrondie...).



> Pour les habitations, **en-dehors des toitures en ardoises et de la zone UB**, les toitures traditionnelles des habitations seront couvertes de tuile de tons mêlés à dominante rouge. Pour les autres types de toitures ainsi que pour l'ensemble des zones UB, le choix des matériaux de toiture est libre (hors tôle ondulée brillante ou laquée). Celles-ci s'inscriront dans leur environnement naturel et bâti en matière d'aspect et de coloris.

> Lors de rénovations ou d'extensions, les matériaux utilisés sur les toits seront en harmonie avec le bâtiment existant (ardoises notamment).

> Pour les annexes à l'habitation, les bâtiments d'activités ou techniques, toutes les formes de toitures et matériaux sont acceptées, hors tôle ondulée brillante ou laquée, dès lors que leur aspect et coloris sont en harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

La notice explicative du dossier d'autorisation d'urbanisme pourra si besoin préciser les choix adoptés.

> En cas de toiture avec pente(s), les panneaux captant l'énergie solaire seront parallèles aux pentes de toit. Un dépassement du châssis de 0,15 mètre maximum pourra être admis. Une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit.

Evacuation des eaux pluviales

> Le toit sera construit de sorte que les eaux pluviales s'écoulent sur l'assiette du projet. En cas de récupération des eaux pluviales, le dispositif de récupération et d'évacuation sera intégré harmonieusement à la toiture.

Clôtures

Aspect des clôtures

> Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions. Dans tous les cas :

- Les clôtures grillagées devront être doublées par une haie vive, excepté en limite séparative,
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- L'emploi des plaques bétons préfabriquées est interdit.

- Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués par un écran végétal ou minéral.

> Pour les plantations nouvelles, le choix des essences, systématiquement variées sur un même linéaire, devra respecter la liste des essences locales proposées en annexe du PLUiH. Ces essences contribueront à la qualité environnementale de l'aménagement par leur caractère local et leur capacité de recyclage ou de traitement. Les végétaux exotiques de types lauriers, cupressus et thuyas sont interdits.

> Les murs en pierre existants (moellons...) seront conservés, sauf nécessité motivée d'accès, et faire l'objet d'une maintenance. Lors de percements, les finitions créées feront l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers et chaînage en pierres). Les chapeaux en pierres seront conservés. La surélévation des murs en pierres sera en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...).

> Les enduits sur murs en pierres, seront de couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur.

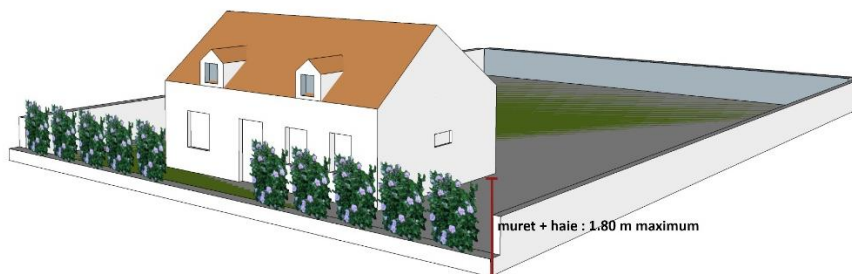
> En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci sera végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...) afin de favoriser le passage de la biodiversité.

Hauteur des clôtures

> En façade sur voie et en limite séparative jusqu'au droit de la construction :

- La hauteur des clôtures minérales sera comprise entre 20 centimètres et 1,00 mètre. Le mur peut être complété par un dispositif à claire-voie. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.
- La hauteur des clôtures végétales ne devra pas excéder 1,50 mètre. Les végétaux seront néanmoins taillés pour ne pas empiéter sur l'espace public ou privé et nuire à la circulation ou à la visibilité. A proximité immédiate des carrefours, une hauteur limitée pourra être imposée pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

- La réfection des murs en pierres sera réalisée à l'identique des murs existants, tant en termes de matériaux, aspect que de hauteur.
- > En limites séparatives :
- La hauteur des clôtures minérales sera limitée à 1,80 mètres et celle des clôtures végétales à 2,00 mètres.
 - En prolongement d'une construction principale, un mur séparatif pourra s'élever dans les mêmes matériaux que la construction principale, à hauteur de 2 m sur une profondeur maximale de 5 mètres.



Cas particuliers

> Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lors de l'aménagement d'opérations à vocation économique, industrielle ou agricole ;
- Pour des questions de sécurité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...);
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

UN PROJET SAIN QUI LIMITE SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET CONTRIBUE A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

OBJECTIFS :

Les nouvelles constructions doivent démontrer leur contribution au développement durable, en améliorant leur performance énergétique tant par la faible consommation d'énergie que par la production d'énergies renouvelables. Elles limiteront leur impact sur l'environnement en cherchant à préserver les corridors écologiques et l'évacuation naturelle des eaux sur l'entité foncière par le maintien de surfaces de pleine terre. L'intégration de ces dispositifs dans les projets est considérée comme la règle, avec pour seule limitation l'impact paysager.

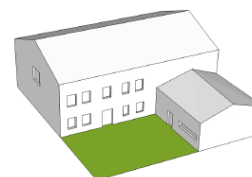
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

> Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Elles serviront à recueillir et gérer les eaux pluviales.

> Le projet démontrera dans quelle mesure il participe à la perméabilité des sols (tranchées filtrantes, gravillons drainants, gazon, potager, noues...). Les surfaces perméables devront représenter un minimum de :

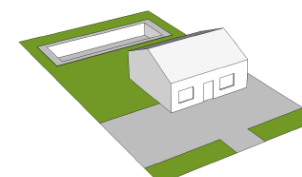
UA	UB	UC	UE	US	UT
20 % de l'assiette foncière du projet	35 % de l'assiette foncière du projet	35 % de l'assiette foncière du projet	20 % de l'assiette foncière du projet	Non réglementé	Non réglementé

Coefficient de pleine-terre en zone UA et UE



Minimum 20%

Coefficient de pleine-terre en zone UB et UC



Minimum 35%

> En cas d'incapacité liées à la topographie, la nature ou la faible superficie du terrain, des mesures compensatoires seront apportées pour répondre à l'objectif de perméabilité et/ou de continuité écologique (toiture végétalisée, plantations d'arbres, bassin végétalisé...)

> Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - seront paysagés.

> Les aires de stationnement de plus de 30 places seront aménagées, sur au moins 50% de leur surface, avec des matériaux perméables.

> Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements seront, sauf contraintes majeures, agrémentées de plantations. Pour les plantations nouvelles, le choix des essences respectera la liste des essences locales jointe en annexe du PLUiH.

Performance énergétique

> Les constructions devront rechercher une orientation optimale par rapport à l'ensoleillement, afin de permettre une meilleure gestion des dépenses d'énergies liées au chauffage et à l'éclairage. La passivité du bâti sera recherchée en matière de performance énergétique.

> L'utilisation des énergies renouvelables, au moins partiellement, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est considéré comme la règle, avec pour seule limitation l'impact paysager. Pour rappel, l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme impose l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créés, dès 1 000 m², pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement.

> Les constructions disposant d'espaces de stationnement de plus de 30 places devront proposer des solutions de production énergétique équivalente à la production minimale d'un kWc par place supplémentaire.

> Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques et autres dispositifs similaires seront implantés le plus discrètement possible. Ils devront

démontrer leur intégration paysagère dans leur environnement immédiat et lointain.

> Les innovations en matière de performance énergétique et de production d'énergies renouvelables pourront faire l'objet de dérogation quant aux règles de gabarit et d'aspect extérieur dès lors que le bâtiment s'intégrera dans son environnement paysager.

> Concernant l'éclairage extérieur, les porteurs de projets sont invités à se référer au cahier des charges proposés par le SYDEV, leur indiquant les solutions les plus adaptées pour réaliser des économies d'énergies tout en limitant les nuisances pour les riverains et la faune locale.

Exposition aux risques et aux nuisances

L'exposition aux risques et aux nuisances localisées sur le territoire est précisée par une prescription graphique reportée au plan de zonage ainsi que par les Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.

> Lors de la construction d'un bâtiment neuf ou de la rénovation d'un bâtiment, les travaux devront concourir à limiter l'exposition des populations au risque Radon.

> Conformément aux dispositions prévues par le ministère de l'Environnement du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme, les établissements sensibles (établissements accueillant des enfants, établissements de santé...) ne devront pas être implantées dans des zones exposées à un champ électromagnétique à 1 micro Tesla (1µT).

UN PROJET ACCESSIBLE ET FONCTIONNEL PERMETTANT DE LIMITER LES CONFLITS D'USAGE LIES A LA VOIRIE

Les aménagements projetés de voirie et de stationnement devront aussi être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » et de celles de l'OAP « Mobilités ».

Stationnement

OBJECTIFS :

Le stationnement contribuera à la fonctionnalité des espaces. Il doit être calibré pour répondre aux usages des constructions ou espaces qu'il dessert, afin de limiter les conflits d'usage sur la voirie. Il doit aussi devenir un espace privilégié pour le développement d'ombrières photovoltaïques ou accueillant des systèmes de végétalisation et être aménagé de façon à préserver la perméabilité des sols et la qualité paysagère.

Par ailleurs, le Pays des Achards est sensible au développement de la pratique du vélo qui doit trouver sa place au sein des espaces de stationnement collectif.

Obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

> Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

> Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

> La notice explicative de l'autorisation d'urbanisme justifiera de l'aménagement et du nombre de places affectées au projet.

Obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

> Pour les opérations induisant la constitution de plus de 20 places de stationnement groupées, des parkings vélos devront être prévus à raison d'un emplacement par tranche de 10 stationnements. Ces places devront être couvertes et sécurisées (équipées au minimum d'un arceau métallique scellé au sol) et pourront être couvertes.

> Les places de stationnement pour les vélos seront réalisées de façon groupée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

OBJECTIFS :

La desserte des terrains doit répondre au double enjeu de fonctionnalité et de sécurité.

> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. La voirie d'accès ne pourra pas être inférieure à 4m de largeur.

> Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité ou de desserte, notamment pour la collecte des déchets ménagers, pour la défense contre l'incendie et la protection civile si cette utilisation est nécessaire.

> En-dehors des agglomérations, la desserte du terrain devra être assurée autant que possible par une voie secondaire pouvant être mutualisée avec d'autres terrains. Les accès directs sur les départementales devront respecter les règles départementales.

> Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

> En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

UN PROJET DESSERVI DE FAÇON SECURISEE ET DURABLE PAR LES RESEAUX

OBJECTIFS :

La desserte par les réseaux du terrain doit permettre la mise en place d'une construction fonctionnelle et salubre dans les conditions techniques optimales.

Le Pays des Achards porte une attention particulière à la connexion au Très Haut Débit des constructions. Dans le cadre du déploiement de la fibre, tout projet facilitera l'installation des infrastructures et équipements nécessaires.

Eau potable

> Le raccordement au réseau collectif d'eau potable, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de requérir une alimentation en eau potable. En cas d'aménagement, d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le raccordement au réseau collectif d'eau potable sera obligatoire.

Eaux usées

Assainissement collectif :

> Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de rejeter des eaux usées.

> Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Assainissement individuel :

> En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place, conformément à la réglementation en vigueur.

> La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Dispositions générales :

> L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

> Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière, au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

> Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) seront infiltrées sur ces emprises.

> Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au fossé ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet pourront alors être imposés.

> Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Electricité

> Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseau.

> Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont

enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enfouissement des réseaux sera obligatoire.

Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

> Tout projet d'aménagement ou de constructions intégrera des fourreaux enterrés, permettant un raccordement facilité lors de la mise en place des

infrastructures numériques. Conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R111-4), les constructions neuves devront prévoir un pré-cablage en fibre.

> Lorsque qu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, des fourreaux seront laissés en attente, permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Dispositions applicables aux zones urbaines

ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE U

LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

La zone U est composée de **zones mixtes**, dont la vocation principale est l'accueil de nouvelles habitations mais qui peuvent accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, artisanat...) :

Zone UA : Centralités urbaines

| **Secteur UAa** : Centralité de la Mothe-Achard

Zone UB : Extensions récentes

| **Secteur UBa** : Extensions de la Mothe-Achard

Zone UC : Hameaux

Elle se compose aussi de **zones spécialisées**, dont la performance ou la nature des activités accueillies nécessitent de limiter les conflits d'usage potentiels:

Zone UE : Zones économiques

| **Secteur UEa** : Zone d'activités des Achards

| **Secteur UEc** : Polarités commerciales

Zone US : Zones d'équipement et de loisirs

Zone UT : Zones touristiques

Les zones urbaines mixtes : UA, UB et UC

OBJECTIFS :

Dans ces zones, le projet doit participer à l'amélioration du cadre de vie, tout en contribuant à la densification de la trame urbaine. Il doit ainsi répondre aux objectifs du territoire en matière de compacité et de performance du bâti.

DES ZONES MIXTES AUX ENJEUX DIFFERENCIES

Zone UA : Centralités urbaines

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune.

La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UAa : Centralité de la Mothe-Achard

La zone UA dispose d'un secteur lié à la centralité de l'ancienne commune de la Mothe-Achard. Ce secteur, dit UAa présente les mêmes caractéristiques urbaines que les centralités de communes-bourgs mais, du fait de son plus haut niveau de services et de la proximité du pôle d'emploi de la zone d'activités des Achards, nécessite un niveau supérieur de production de logements et de densification.



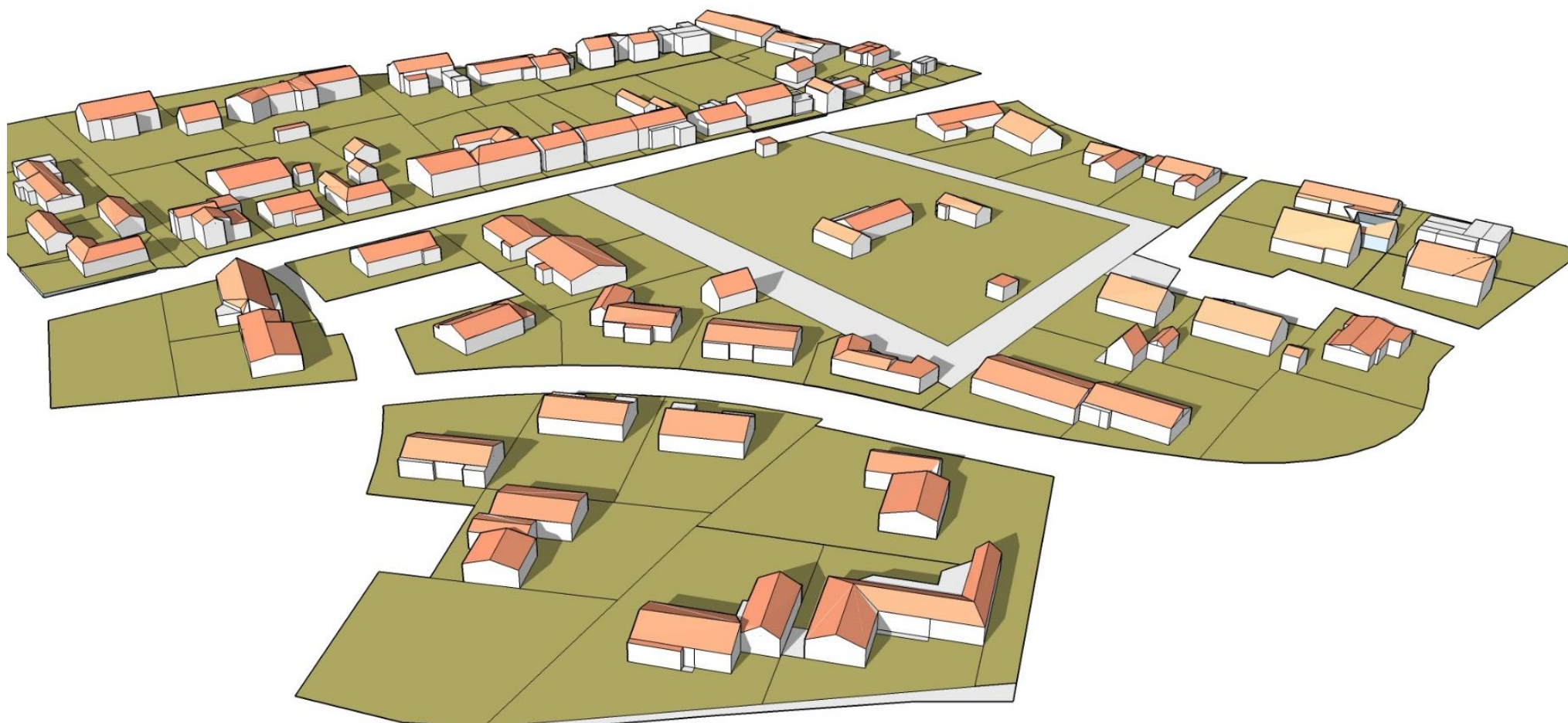
Zone UB : Extensions récentes

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs.

Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles de plain-pied. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive. Le principal enjeu est de les reconnecter au centre-bourg tant en termes de mobilité qu'en termes d'identité architecturale.

Secteur UBa : Extensions de la Mothe-Achard

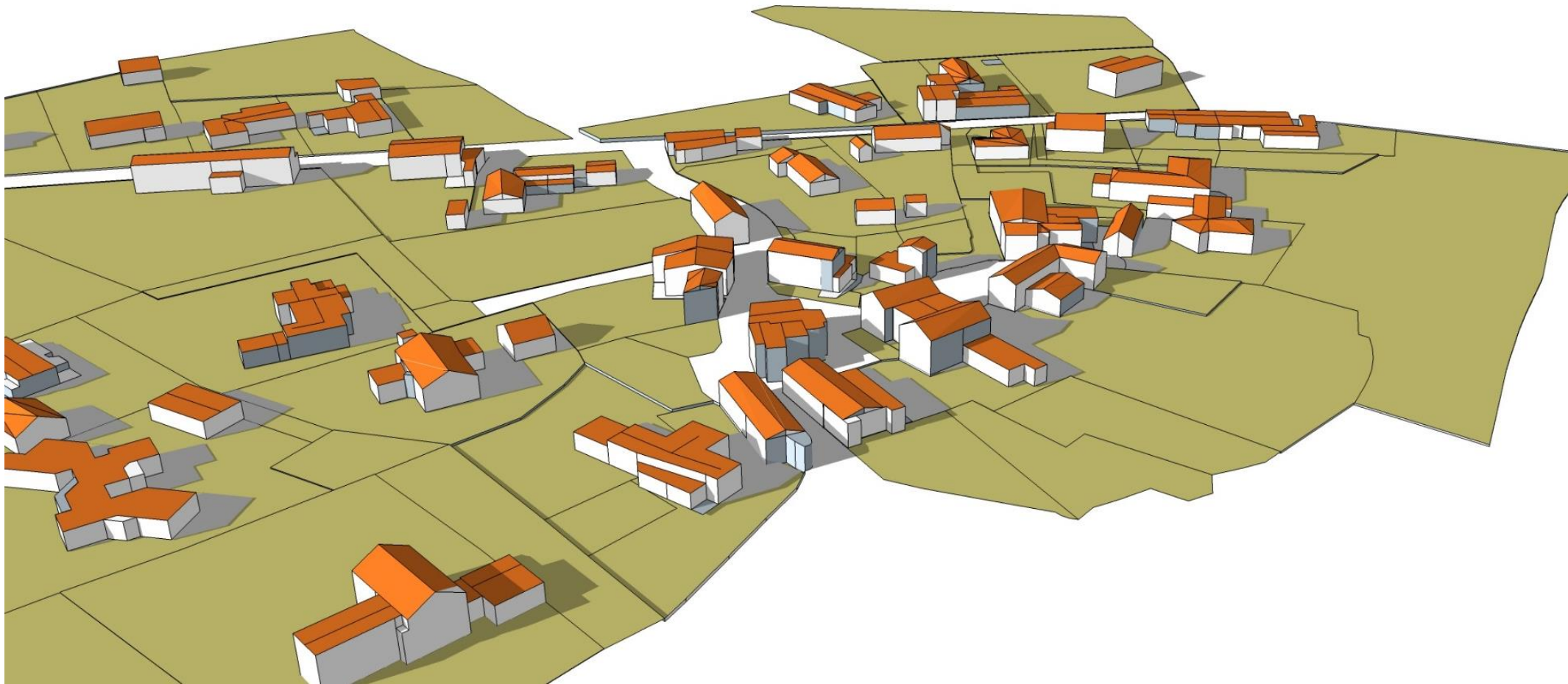
La zone UB dispose d'un secteur lié aux extensions plus récentes de l'ancienne commune de la Mothe-Achard. Ce secteur, dit UBa, présente les mêmes caractéristiques urbaines que les communes-bourgs mais, du fait de son plus haut niveau de services et de la proximité du pôle d'emploi de la zone d'activités des Achards, nécessite un niveau supérieur de production de logements et de densification.



Zone UC : Hameaux

Le secteur UC correspond au tissu hétérogène des hameaux pouvant ponctuellement accueillir de nouvelles constructions.

Les hameaux disposent d'un noyau urbain ancien dont les caractéristiques sont proches de celles des centres-bourgs. Ils ont pu aussi connaître des extensions plus récentes sous forme pavillonnaire. Le principal enjeu est de conforter le caractère bâti des hameaux, par l'accueil de nouvelles constructions parfaitement intégrées au tissu existant.



DES USAGES DU SOL ET DES DESTINATIONS QUI VIENNENT RENFORCER LA MIXITE FONCTIONNELLE DE CES ESPACES

OBJECTIFS :

Les **centralités** (zone UA) sont des lieux de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. La densité des fonctions assure l'animation du centre-bourg et facilite le quotidien des habitants. Ainsi les destinations, sous-destinations et usages des sols autorisés viennent renforcer les caractéristiques de la centralité.

Les **extensions urbaines** (zone UB) récentes sont principalement des zones résidentielles. La mixité fonctionnelle sur ces espaces ne doit pas venir troubler la lisibilité de l'offre de la centralité voisine. La nature des destinations et usages des sols autorisés viennent concourir à la qualité des lieux de vie tout en préservant l'animation des centres-bourgs.

Les **hameaux** (zone UC) sont isolés géographiquement des services et activités proposés par les centres-bourgs. Pour autant, ils présentent un tissu urbain hybride avec un noyau historique dont les caractéristiques sont proches de celles des centres-bourgs et des extensions récentes plus proches d'un tissu pavillonnaire. Comme pour les centres-bourgs, les destinations et usages des sols des hameaux doivent permettre davantage de mixité fonctionnelle.

Destinations et sous-destinations

> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à renforcer la vocation des différentes zones mixtes : renforcer la centralité en zone UA, organiser les extensions urbaines en zone UB et préserver le caractère patrimonial et rural des hameaux.

	UA	UA α	UB	UB α	UC
HABITATION					
Logement	V	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	V	V	V*	V*	V*
<p><u>Condition :</u> > Le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est inférieure à 300m². > La présence d'une activité commerciale en zones UB et UC ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.</p>					
Restauration	V	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	V*	V*
<p><u>Condition :</u> > L'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit</p>					
Cinéma	V	V	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V
Equipements sportifs	V	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>					
> Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.					
> Les bâtiments existants peuvent évoluer si l'activité ne produit pas de nuisances					
Entrepôts	E	E	E	E	E
Bureau	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	E	E	E	E	E
Exploitation forestière	E	E	E	E	E

Autres occupations et utilisations du sol

	UA	UAα	UB	UBα	UC
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V	V	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

UN PROJET QUI S'INTEGRE A LA TRAME URBAINE PREEXISTANTE ET EN REPREND LES PRINCIPAUX CODES

OBJECTIFS :

En **centralité** (zone UA), la concentration et la densité des fonctions assurent l'animation du centre-bourg et facilitent le quotidien des habitants. La densité des usages doit se faire dans le respect de la morphologie urbaine et architecturale historique tout en améliorant le cadre de vie des habitants par le soin porté aux espaces publics. L'enjeu principal est donc d'organiser la densité et l'inscription des nouvelles constructions au sein de la trame urbaine historique dans le respect du patrimoine urbain et du cadre de vie.

Les **extensions récentes** (zone UB) sont des lieux de moindre densité, présentant principalement un tissu de maisons individuelles non-mitoyennes. L'objectif est ici d'intégrer les nouvelles constructions dans la trame urbaine existante et d'anticiper et accompagner les éventuelles divisions parcellaires pour que la densification de ces espaces lâches ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie.

Les nouvelles constructions au sein des **hameaux** (UC) doivent s'intégrer à la trame urbaine préexistante.

Hauteur des constructions

Construction principale

> La hauteur des constructions est limitée à l'égout ou à l'acrotère à :

UA	UAa	UB	UBa	UC
9 m	12 m	6 m	9 m	6 m
R+2	R+2+ Attique	R+1	R+2	R+1

> Les constructions pourront dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction existante voisine.

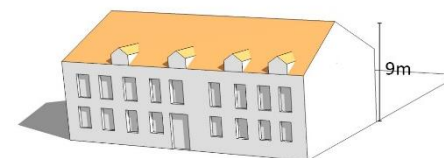
> La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est libre.

> Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

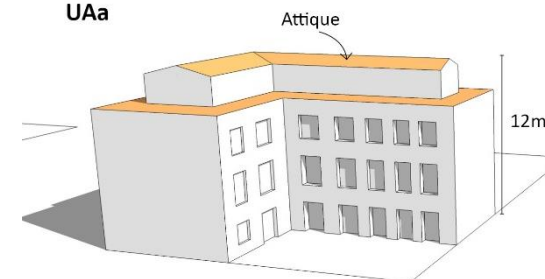
UB et UC



UA et UBa

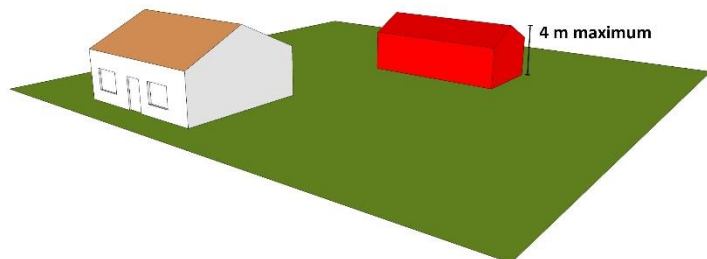


UAa



Annexes

> La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'éégout et 4 m au faîtage.

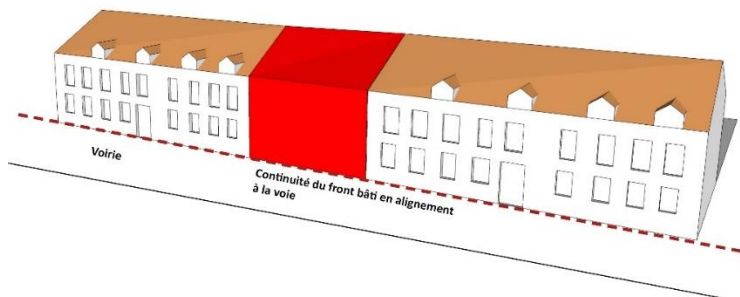


Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

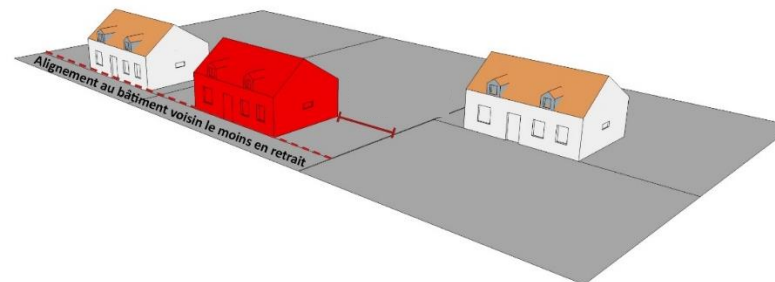
Les choix d'implantation devront aussi être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » et de celles de l'OAP « Densification ».

Construction principale

> Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction devra respecter cet alignement.



> Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées en décrochement, la construction à créer sera alignée sur la façade du bâtiment de moindre retrait.



> Lorsque le terrain à bâtir se situe à l'angle de deux voies, la construction future sera alignée sur la construction située sur la voie présentant le front bâti le plus homogène.

> Dans tous les autres cas, sauf garage, les constructions doivent être édifiées :

UA	UA α	UB	UB α	UC
Partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques		Avec un recul maximal de 3m		

Des dérogations pourront être prise en compte en cas d'impossibilité techniques liées aux caractéristiques du terrain.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant ».

Annexes

> L'implantation des annexes, hors abris de jardin, est libre vis-à-vis des voies et emprises publiques. Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

> Les garages devront être implantés en alignement de la voirie ou respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie desservant la façade principale.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Les choix d'implantation devront aussi être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » et de celles de l'OAP « Densification ».

Construction principale

- > Les nouvelles constructions peuvent s'implanter :
 - Soit en limites séparatives
 - Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux autres limites séparatives
 - Soit, uniquement **en zone UB et UC**, en respectant un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives
- > Des dérogations sont possibles si une autre implantation est nécessaire afin de maximiser les performances énergétiques d'un bâtiment, dans le cadre dérogatoire prévu par la loi

Annexes

- > L'implantation des annexes est libre vis-à-vis des limites séparatives

UN PROJET QUI MÈGE LE CADRE DE VIE EN CONTRIBUANT A L'ESPACE PUBLIC

OBJECTIF :

La densité urbaine doit permettre de dégager davantage de « lieux de vie » partagés. Il s'agit donc de chercher à trouver un équilibre entre constructions et qualité de l'espace public.

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les projets devront aussi être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg ».

- > Les opérations portant sur plus de 1500 m² de surface de plancher devront comprendre des aménagements collectifs (espaces de jeux, jardins paysagers, cheminements doux...) sur une surface au moins équivalente à :

UA	UA α	UB	UB α	UC
10% de la surface de l'assiette foncière du projet	Non réglementé	15% de la surface de l'assiette foncière du projet		Non réglementé

Les zones urbaines spécialisées : UE, US et UT

OBJECTIFS :

Dans ces zones, le projet doit contribuer à la performance et au rayonnement des activités en améliorant la fonctionnalité et l'attractivité des sites. Ces zones « vitrines » doivent s'inscrire dans une recherche d'optimisation du foncier et de performance énergétique.

DES ZONES SPECIALISEES POUR GARANTIR LA PERFORMANCE DES ACTIVITES

Zone UE : Zones d'activités

Le secteur UE correspond aux sites économiques présents sur le territoire. Les zones d'activités du territoire se caractérisent par une faible densité en-dehors du centre de la zone d'activités des Achards et par une forte hétérogénéité des constructions. Le principal enjeu pour ces espaces est d'améliorer leur intégration paysagère et leur accessibilité.

Secteur UEa : Zone d'activités des Achards

La zone d'activité des Achards est la porte d'entrée du territoire. Elle a donc une fonction de vitrine pour les personnes qui pénètrent ou traversent le territoire. Elle accueille les principaux employeurs industriels du territoire. Pour la zone des Achards, la qualité paysagère et l'accessibilité en modes doux sont les facteurs centraux d'attractivité.

Secteur UEc : Polarités commerciales

Les polarités commerciales correspondent aux secteurs non-mixtes dédiés à l'activité commerciale. Elles sont situées aux Achards et à Nieul-le-Dolent. Pour ces espaces, l'enjeu est avant tout la qualité paysagère et l'accessibilité.

Zone US : Zones d'équipement et de loisirs

Le secteur US correspond aux sites accueillant les équipements. Ces secteurs accueillent les équipements publics communaux et intercommunaux. Ils sont l'objet d'un fort enjeu autour de l'accessibilité, notamment en matière de connexions douces aux zones d'habitat, mais aussi d'exemplarité en matière environnementale.

Zone UT : Zones touristiques

Le secteur UT correspond aux sites accueillant les équipements touristiques majeurs : camping à fort rayonnement, complexe de loisirs... Les zones touristiques sont appelées à accueillir des projets très hétérogènes, souvent marqués par quelques grandes infrastructures (piscine...) et de nouvelles constructions éphémères ou légères. L'enjeu pour ces espaces stratégiques est de garantir leur développement et leur rayonnement tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site.

Secteur UTn : Centre de Naturopathie

Le secteur NLtn correspond au projet de Centre de Naturopathie situé sur la commune de Saint-Julien-des-Landes. Ce projet d'envergure vient contribuer au rayonnement économique et touristique du lac du Jaunay en proposant une diversification des activités proposées compatible avec le site (nécessité de calme, dans un environnement préservé pour un meilleur ressourcement personnel)

DES USAGES DU SOL ET DES DESTINATIONS QUI LIMITENT LES CONFLITS D'USAGE

OBJECTIFS :

Les **zones économiques (UE)** sont des zones dédiées à l'accueil et au développement des zones économiques. Les destinations et usages des sols autorisés doivent donc répondre à cette spécialisation et anticiper les conflits d'usage potentiels.

Les **zones d'équipements et de loisirs (US)** sont des zones spécialisées dédiées à l'accueil d'équipements publics. Les destinations et usages des sols doivent donc répondre à cette spécialisation et anticiper les conflits d'usage potentiels.

Les **espaces touristiques structurants (UT)** contribuent au rayonnement du territoire. Les destinations et usages des sols autorisés sur ces sites doivent contribuer à l'attractivité de ces sites en limitant les conflits d'usage et leur impact sur l'environnement.

Destinations et sous-destinations

> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer à renforcer l'attractivité et le rayonnement des différentes zones spécialisées.

	UE	UEa	UEc	US	UT	UTn
HABITATION						
Logement	V*	V*	V*	X	V*	V*
<u>Condition :</u>						
> Les logements sont autorisés en zone UEc s'ils se trouvent au-dessus d'un local commercial.						
> Les logements de fonction sont autorisés en zone UE uniquement pour les bâtiments de plus de 1000m ² nécessitant une activité de gardiennage						
> Les logements de fonction sont autorisés en zone UT						
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	V*	V*
<u>Condition :</u>						
> En zone UEc , le commerce de détail est autorisé si la surface de vente est supérieure à 300m ²						
> En zone UT , le commerce de détail est autorisé s'il est en lien avec l'activité touristique présente sur le site						
Restauration	V	V	V	V	V	V
Commerce de gros	V	V	V	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	V*	X	V	V
<u>Condition :</u>						
> En zone UEa et UEc , l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit						
Cinéma	X	X	V	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	X	X

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	V	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	V	V	V	V
Equipements sportifs	X	X	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	X	V	V	V	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	V	V	X	X	X	X
Entrepôts	V	V	X	X	X	X
Bureaux	V	V	V	V	V*	V*
<u>Condition :</u> > En zone UT , les bureaux sont autorisés s'ils sont en lien avec l'activité touristique présente sur le site						
Centre de congrès et d'exposition	X	V	V	V	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	E	E	E	E	E	E
Exploitation forestière	E	E	E	E	E	E

Autres occupations et utilisations du sol

	UE	UEa	UEc	US	UT	UTn
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	V	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	V	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V	X	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V	V	V*	X	X	X
<u>Condition :</u> > En zone UEc , les locaux et installations de diversification de l'activité agricole sont autorisés uniquement pour la vente de productions locales						
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V	V	X	X	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V	V	V	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

> En **secteur UTn**, les constructions liées au centre de naturopathie sont limitées à 1 700m² de surface plancher.

UN PROJET FONCTIONNEL QUI OPTIMISE L'USAGE DU FONCIER

OBJECTIFS:

Le projet s'implante de façon à optimiser la fonctionnalité du site et à limiter la consommation de foncier.

Hauteur des constructions

> La hauteur n'est pas réglementée.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

> L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra être adaptée aux caractéristiques du projet.

> En **zone UEa** (zone d'activités des Achards) et en dérogation à la loi Barnier, les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de la zone de constructibilité, matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 160.

Retrait par rapport aux limites séparatives

> En **zone UE**, les nouvelles constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une limite séparative en mitoyenneté à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...)
- Soit respecter une distance de 4 m de la limite séparative.

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments et les aménagements extérieurs (desserte, stationnements, stockages...) doivent être réfléchis dans une perspective d'optimisation du foncier et d'évolution future du site (extension, division parcellaire...).

La notice explicative du dossier d'autorisation d'urbanisme pourra si besoin préciser les choix adoptés.

> **Dans le sous-secteur UEc**, la mitoyenneté doit être recherchée.

> En **zone US et UT**, l'implantation n'est pas réglementée. Elle doit être adaptée à la nature du projet.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AU

_LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

La zone AU est composée de **zones d'urbanisation future qui peuvent être à vocation mixte ou spécialisée** :

Zone AU : Secteurs de développement urbain mixte

Zone AUe : Secteur de développement économique

Zone AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs

Zone AUt : Secteur de développement pour le tourisme

Zone 2AU : Secteur de développement urbain mixte de moyen terme

Zone 2AUS : Secteurs de développement urbain pour les services et les loisirs de moyen terme

Les zones de projet : AU, AUe, AUs, AUt, 2AU et 2AUs

OBJECTIFS :

Ces zones de projet sont les secteurs d'urbanisation future du Pays des Achards. Elles doivent s'intégrer dans la trame urbaine existante et répondre aux objectifs de développement durable du territoire. Ainsi, ces espaces doivent contribuer de façon active à l'amélioration du cadre de vie, à la performance énergétique et environnementale du territoire ainsi qu'à l'animation locale.

DES ZONES DE PROJET POUR REpondre AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Zone AU : Secteur de développement urbain mixte

Le secteur AU correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue.

Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.

Zone AUe : Secteur de développement économique

Le secteur AUe correspond aux zones de développement des zones d'activités, pour répondre à la forte demande des industriels sur le secteur, principalement sur la zone d'activités des Achards.

Ces secteurs sont des vitrines importantes pour l'attractivité du territoire. Les aménagements doivent rechercher l'optimisation du foncier en favorisant la hauteur et la mutualisation des usages, la qualité paysagère par le soin des matériaux et des aménagements paysagers et la performance énergétique.

Zone AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs

Le secteur AUs correspond aux zones de développement pour les activités de loisirs et de services pour répondre aux besoins d'une population toujours plus nombreuse.

Ces secteurs, souvent sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable.

La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels.

Zone AUt : Secteur de développement pour le tourisme

Le secteur AUt correspond aux zones de développement des activités structurantes liées au tourisme. Il est principalement attaché aux infrastructures d'hébergement de plein-air situé autour du lac du Jaunay. Ces secteurs de développement doivent permettre de conforter les équipements préexistants.

Zone 2AU : Secteur de développement urbain mixte de moyen terme

Le secteur 2AU correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue. Elles constituent les secteurs de projet à moyen terme.

Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.

Zone 2AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs de moyen terme

Le secteur 2AUs correspond aux zones de développement pour les activités de loisirs et de services pour répondre aux besoins d'une population toujours plus nombreuse. Elles constituent les secteurs de projets à moyen terme.

Ces secteurs, souvent sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable.

La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels.

DES USAGES DU SOL ET DES DESTINATIONS QUI SERVENT LE PROJET

OBJECTIFS :

Les **zones de projet mixtes** (AU et 2AU) sont les zones d'extensions urbaines des bourgs. Elles permettent de prolonger le tissu urbain par la mixité des fonctions qu'elles proposent.

Les **zones de projet économiques** (AUE) sont des zones spécialisées dédiées à l'accueil d'activités économiques. La spécialisation de ces espaces permet de garantir leur fonctionnalité et de limiter les éventuels conflits d'usage.

Les **zones de projet liées aux services et aux loisirs** (AUS et 2AUs) contribuent à la qualité de vie et au rayonnement du territoire. Les destinations et usages des sols autorisés sur ces sites doivent contribuer à leur attractivité, en limitant les conflits d'usage et leur impact sur l'environnement.

Destinations et sous-destinations

> Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.

		AU	AUE	AUS	AUT
HABITATION					
	Logement	V	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>					
> Les logements de fonction sont autorisés en zone AUE, AUS et AUT uniquement pour les bâtiments de plus de 1000m ² nécessitant une activité de gardiennage					
	Hébergement	V	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
	Artisanat et commerce de détail	V*	X	X	V*
<u>Condition :</u>					
> La présence d'une activité commerciale en zone AU ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.					
	Restauration	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	V	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	X	V
<u>Condition :</u>					
> En zone AU et AUE , l'hébergement de plein-air (camping, habitations légères de loisirs, hébergement léger) est interdit.					
	Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V	V	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X	V	X
	Equipements sportifs	V	X	V	X

Autres équipements recevant du public	V	V*	V	V*
<u>Condition :</u> > En zone AUE , les autres équipements recevant du public sont autorisés s'ils ont une fonction assimilable au caractère industriel ou artisanal de la zone				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V*	V	X	X
<u>Condition :</u> > En zone AU , sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.				
Entrepôts	E	V	X	X
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	E	V*	E	E
Exploitation forestière	E	V*	E	E
<u>Condition :</u> > En zone AUE , les activités d'exploitation agricole et/ou forestière sont autorisées uniquement pour la transformation et/ou le conditionnement de productions locales				

Autres occupations et utilisations du sol

	AU	AUE	AUS	AUt
Habitat Léger Permanent	X	X	X	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	V	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*	X	X	X
<u>Condition :</u> > En zone AU , les locaux et installations de diversification de l'activité agricole sont autorisés uniquement pour la vente de productions locales				
Le camping à la ferme	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITE ET LA COHERENCE DE LA TRAME URBAINE PREEXISTANT

OBJECTIF :

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements doivent se faire dans la continuité des trames urbaines préexistantes.

Le règlement associé à chaque sous-secteur AU, AUe, AUs, AUt, 2AU et 2AUs est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (ex : le règlement de la zone AUe est identique au règlement de la zone UE).

Dispositions applicables à la zone agricole

ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

_LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Zone A : Zone Agricole

| **Secteur Ap** : Zones agricoles protégées

Les zones dédiées à l'agriculture : A

OBJECTIFS :

Les zones agricoles doivent permettre d'affirmer la vocation nourricière des paysages bocagers du territoire. L'enjeu est ici d'accompagner l'évolution des pratiques culturelles et économiques des agriculteurs tout en protégeant les secteurs exploités plus sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.

DES ZONES POUR RECONNAITRE LA VOCATION AGRICOLE DES ESPACES

Zone A : Zones agricoles

La zone A correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations.

Secteur Ap : Zones agricoles protégées

Les zones agricoles protégées correspondent aux secteurs cultivés plus sensibles sur la question paysagère et environnementale. Pour ces secteurs, il s'agit de permettre l'exploitation tout en prévenant d'éventuelles problématiques.

DES USAGES DU SOL ET DES DESTINATIONS QUI PRESERVENT L'ACTIVITE AGRICOLE

OBJECTIFS :

Les zones agricoles sont des espaces dédiées à la culture ou à l'élevage. Les destinations et usages du sols autorisés doivent donc contribuer au bon fonctionnement des exploitations en limitant notamment les conflits d'usage et le mitage urbain.

- > Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer au développement de l'activité agricole et permettre l'évolution du bâti existant.
- > Les bâtiments nouveaux ont vocation à s'implanter à proximité des bâtiments existants de manière à ne pas créer de mitage de l'espace sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continuité (création d'une exploitation...)

Destinations et sous-destinations

		A	Ap
HABITATION			
	Logement	V*	E
<u>Condition :</u>			
<u>Logements de fonction agricole</u>			
<ul style="list-style-type: none"> > En zone A, seuls les logements de fonction agricole et leurs annexes sont autorisés. > Le logement de fonction agricole répond aux besoins directs (liés et nécessaires) de l'exploitation. > Les logements de fonction agricole doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation ou dans un hameau tout proche, en cas d'impossibilité foncière et/ou technique. > Le nombre de logements nécessaires est à justifier en fonction de la nature de l'activité. Ils ne pourront pas excéder 150m² d'emprise au sol. > La surface déduite de l'activité agricole ne pourra pas excéder 800m² d'assiette foncière par logement de fonction 			
<u>Habitation</u>			
<ul style="list-style-type: none"> > Le changement de destination est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme). > Les extensions d'habitation existantes et l'extension/création d'annexes aux habitations existantes est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières. > La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination. 			
	Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X

Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V	E
Exploitation forestière	V	E

Autres occupations et utilisations du sol

	A	Ap
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V	X
<u>Condition :</u> > Les locaux destinés à des activités connexes à l'activité agricole (vente à la ferme...) devront être réalisés par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. De nouveaux bâtiments pourront être créés si le projet justifie de besoins particuliers ne permettant pas de s'inclure dans l'existant (mise aux normes d'accueil du public...).		
> Les autorisations d'urbanisme des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production sont soumises pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.		
> Les installations visant à valoriser les déjections d'élevage, les ressources fourragères non-consommées par les ruminants, notamment via la méthanisation sont encouragées dans le cadre de la diversification agricole		
Le camping à la ferme	V*	X
<u>Condition :</u>		

> Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, sont acceptés à condition d'être liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. Ces activités touristiques seront prioritairement développées dans les bâtiments existants. Toutefois, de nouveaux bâtiments pourront être créés si le projet justifie de besoins particuliers ne permettant pas de s'inclure dans l'existant (mise aux normes d'accueil du public...).		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

> En **zone A**, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone A.

> En **sous-secteur AP**, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à des aménagements agricoles, à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

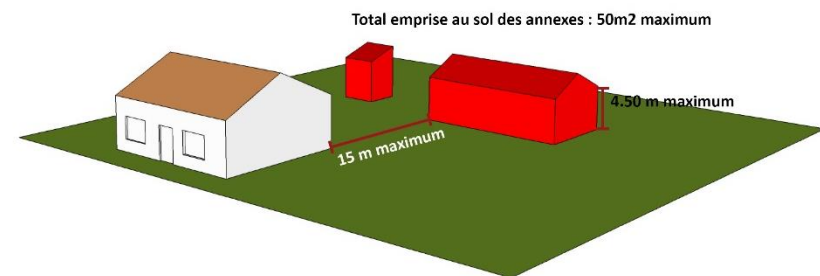
> Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

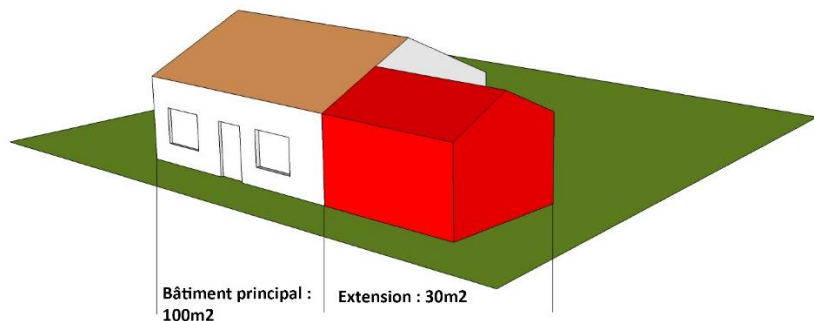
Extension d'une habitation en zone agricole



> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².



Création d'annexes en zone agricole

- > La création d'annexes en zone agricole est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte) et à proximité des constructions principales.
- > La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

UN PROJET QUI S'INTEGRE HARMONIEUSEMENT DANS LE PAYSAGE AGRICOLE

OBJECTIFS :

Les zones agricoles sont des espaces sensibles du point de vue environnemental et paysager. L'implantation des nouveaux bâtiments doit limiter l'effet de mitage urbain. Ces constructions doivent s'intégrer harmonieusement au paysage.

Hauteur des constructions

Bâtiment agricole



> La hauteur n'est pas réglementée. Les constructions devront néanmoins rechercher la meilleure intégration paysagère possible en termes de hauteur.

Logements de fonction

> La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout (R+1).

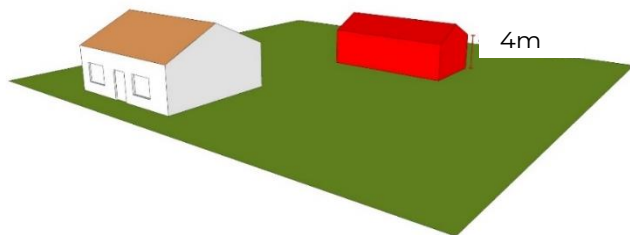
> Les constructions peuvent dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction en dur existante voisine, même si cet alignement revient à dépasser la hauteur de 6 m.

> La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est libre.

> Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Annexes

> La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout et 4 m au faitage.



Extensions des habitations

> La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur initiale de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

> Les bâtiments agricoles devront chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant » et de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire

Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Dispositions applicables à la zone naturelle

ELEMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE N

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone naturelle est composée de **secteurs sensibles** qui ne peuvent accueillir de nouvelles constructions :

Zone N : Zone Naturelle sensible

Elle se compose également de **Secteurs de Taille et de Capacité limitée (STECAL)** permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible :

Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs

Secteur NLT : Espaces d'accueil de plein-air (campings)

Secteur NLtn : Centre de naturopathie

Secteur NLpe : Le Potager Extraordinaire

Secteur NLci : Création d'une école du cirque

Secteur NLtm : Centre de médiation animale

Secteur NLI : Espaces de loisirs et d'accueil du public pour des activités de loisirs (motocross, espace sportif...)

Zone NX : Activités isolées

Secteur NXca : Carrières

Zone NGv : Aire de Grand Passage

Les zones naturelles sensibles : N

OBJECTIFS :

Les zones naturelles sont des espaces à forts enjeux environnementaux et paysagers. Sur ces espaces, il est important de limiter l'impact de l'activité humaine en contraignant l'artificialisation des sols et en prévenant le mitage urbain.

DES ZONES POUR PRESERVER LES MILIEUX SENSIBLES

Zone N : Zone Naturelle sensible

La zone N correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent.

DES ESPACES A PRESERVER DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DU MITAGE URBAIN

OBJECTIFS :

Les zones naturelles (N) sont des espaces sensibles. Les nouvelles constructions y sont interdites pour préserver les milieux et le paysage local.

> Les occupations et utilisations du sol doivent préserver et valoriser le milieu naturel, tout en contribuant au maintien de l'activité agricole.

Destinations et sous-destinations

		N
HABITATION		
	Logement	E
<u>Condition :</u>		
> Le changement de destination est possible sous réserve de respecter les conditions définies dans les prescriptions particulières.		
> Les extensions d'habitation existantes et l' extension/création d'annexes aux habitations existantes est possible sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous.		
> La création de nouveaux logements est interdite en-dehors des changements de destination.		
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X

Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	E
Exploitation forestière	E

Autres occupations et utilisations du sol

	N
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Le camping à la ferme	X
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

> Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

> Les nouveaux bassins d'irrigation nécessitant une Déclaration Préalable ou un Permis d'Aménager sont interdits en zone naturelle (N). Les bassins existants pourront être aménagés ou agrandis en dérogation de l'interdiction d'affouillement, sous conditions de respect des SAGE et nécessité démontrée pour l'activité agricole.

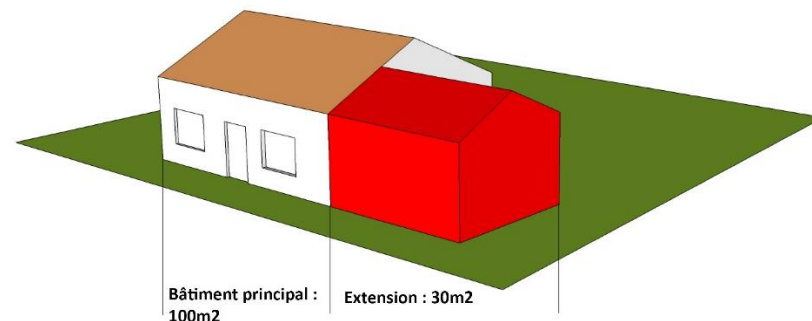
> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

Extension d'une habitation en zone naturelle

> Les extensions d'habitation devront respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

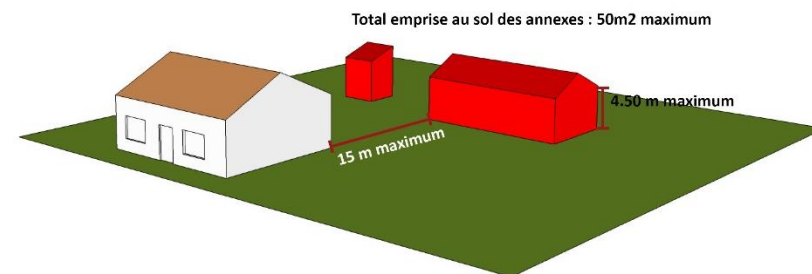
> Les extensions de bâtiments ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Les extensions seront mesurées et limitées à 30 % de la surface plancher à la date d'approbation du PLUiH. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne devra pas être supérieure à 150m².



Création d'annexes en zone naturelle

> La création d'annexes en zone naturelle est possible mais limitée, pour toutes les annexes, à une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscine non couverte) et à proximité des constructions principales.



> La construction des annexes est limitée à un rayon de 15m du bâtiment principal.

DES EVOLUTIONS DE L'EXISTANT QUI DOIVENT S'INTEGRER DANS UN MILIEU FRAGILE ET UN PAYSAGE TYPIQUE

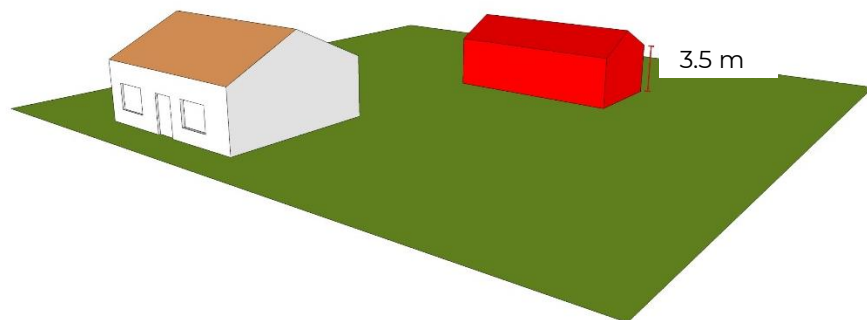
OBJECTIFS :

Les bâtiments existants peuvent évoluer dans le respect du milieu et du paysage dans lequel ils sont implantés.

Hauteur des constructions

Annexes

> La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout et 4 m au faîtage.



Extensions des habitations

> La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur initiale de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant » et de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire

Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Les zones naturelles accueillant des activités isolées : NL, NX et NGV

OBJECTIFS :

Certaines activités se sont implantées en milieu naturel historiquement ou pour exploiter le cadre paysager et environnemental offert. La règle doit permettre à ces activités d'évoluer dans le respect du cadre dans lequel elles s'intègrent. L'objectif est de concilier développement économique ou de services et préservation du cadre naturel et paysager.

DES ZONES POUR ACCOMPAGNER ET ENCADRER LES PROJETS EN MILIEU SENSIBLE

Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs

La zone NL correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental que paysager.

Secteur NLt : Espaces d'accueil touristiques

Le secteur NLt correspond aux espaces d'accueil touristique de plein-air. En complémentarité des équipements touristiques structurants du territoire, le Pays des Achards dispose d'un certain nombre d'hébergement de plein air ou insolite et d'aires de services touristiques (restauration...) dont l'enjeu principal est d'accompagner leur développement tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

Secteur NLI : Espaces de loisirs et d'accueil du public

Le secteur NLI correspond aux espaces de loisirs isolés pouvant accueillir du public. Ces espaces (aire de motocross, stade sportif...) peuvent nécessiter des aménagements spécifiques et limités (vestiaires, buvette...). L'objectif de ce sous-secteur est de garantir le confort et le respect des normes sur ces espaces à enjeux pour les populations locales et les touristes.

Secteur NLpe : le Potager Extraordinaire

Le secteur NLpe correspond au site actuel du Potager Extraordinaire. Site structurant en matière d'offre de loisirs et

de culture pour le territoire, le devenir du site est un enjeu majeur pour le territoire.

Secteur NLci : Ecole du cirque

Le secteur NLci correspond au projet de mise en place d'un site d'accueil touristique autour d'une école de cirque sur la Commune des Achards. Ce projet nécessite des aménagements spécifiques en termes d'équipements et d'aménagements. Il contribue au rayonnement touristique et culturel du territoire.

Zone NX : Activités isolées

La zone NX correspond aux secteurs dédiés aux activités économiques isolées se situant en zone agricole ou naturelle.

Secteur NXca : Carrières

Le secteur NXca correspond aux zones d'exploitation des carrières (Beaulieu-sous-la-Roche et Saint-Julien-des Landes) présentes sur le territoire. L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution de l'activité des carrières en limitant l'impact sur leur environnement.

Zone NGv : Aire de Grand Passage

La zone NGv correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dédiés à l'aire de Grand passage située sur la commune des Achards.

UN PROJET CADRE POUR REpondre A DES BESOINS PONCTUELS

OBJECTIFS :

En zone **NL** et ses sous-secteurs, les différentes zones naturelles de loisirs correspondent à des activités de sport ou de tourisme isolées au sein d'un milieu sensible. Les destinations et usages des sols autorisés viennent renforcer la vocation des sites dans la limite définie pour préserver le caractère naturel du site.

En zone **NX**, les activités isolées doivent pouvoir évoluer dans le respect du cadre sensible auquel elles s'intègrent. Les destinations et usages des sols autorisés viennent renforcer la vocation des sites dans la limite définie pour préserver le caractère naturel du site.

En zone **NGv**, les destinations et usages des sols autorisés sur le site de l'aire de Grand Passage doivent contribuer au confort et à la salubrité de la zone pour ses occupants.

> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer au développement des activités touristiques ou économiques en milieu rural, à la seule condition qu'elles s'appuient sur le respect et la valorisation des ressources locales.

Destinations et sous-destinations

	NL	NLt	NLpe	NLci	NLI	NX	NXca	NGv
HABITATION								
Logement	E	V*	E	V*	E	E	E	E
<u>Condition :</u>								
> Les nouveaux logements sont interdits								
> La création de logements de fonction dans les secteurs NLt et NLci est possible dans le cadre d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment existant.								
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE								
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>								
> L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité d'accueil touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou des nuisances incompatibles avec la vocation première de la zone.								
Restauration	V*	V*	V*	V*	V*	X	X	X
<u>Condition :</u>								
> Les activités de restauration sont autorisés sous réserve qu'elles constituent une activité complémentaire à l'activité d'accueil touristique et qu'elles ne créent pas de flux ou des nuisances incompatibles avec la vocation première de la zone.								
Commerce de gros	X	X	X	X	X	V*	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V*	V*	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	X	V*	X	X	X	X
<u>Condition :</u>								
> En NLt et NLci , seuls les hébergements de plein air et les hébergements insolites sont autorisés sur le site.								
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS								

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Condition :								
> Seuls les établissements de santé et bien-être avec hébergement hôtelier sont autorisés en zone NLtn.								
Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X	V*	V*	X	X	X
Equipements sportifs	V*	V*	X	X	V*	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE								
Industrie	X	X	X	X	X	V*	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	V*	X	X
Bureau	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	X
Condition :								
> En NL et NX , les activités tertiaires sont autorisées uniquement pour les besoins administratifs des activités existantes.								
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE								
Exploitation agricole	E	E	E	E	E	E	E	X
Exploitation forestière	E	E	E	E	E	E	E	X

Autres occupations et utilisations du sol

	NL	NLt	NLpe	NLci	NLI	NX	NXca	NGV
Habitat Léger Permanent	X	V	X	V	X	X	X	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	V	X	V	X	X	X	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X	V	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	V	X	X	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X	V	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	V	V	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V	V	V	V	V	V

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Limitation des constructions :

Les secteurs figurant comme « STECAL » sur le plan de zonage devront faire l'objet d'un passage en CDPENAF avant toute artificialisation.

> En **secteur NL**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier

> En **secteur NLt**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLpe**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 300m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLci**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 800m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLI**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 800m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NX**, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 30 % de la surface plancher existante et dans la limite de 500m² d'emprise foncière supplémentaire. En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.

> En **secteur NXca**, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 100m² pour l'ensemble du secteur NXca, calculée en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins des carrières et pour des activités qui ne génèrent aucune nuisance.

> En **secteur NGV**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 150m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante

à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

OBJECTIFS :

L'évolution du bâti existant est autorisée mais elle est encadrée afin de préserver les caractéristiques des milieux fragiles dans lesquels ils s'implantent. Les extensions et les annexes doivent s'intégrer dans le paysage tout en garantissant la pérennité des continuités écologiques.

Hauteur des constructions

Constructions principales

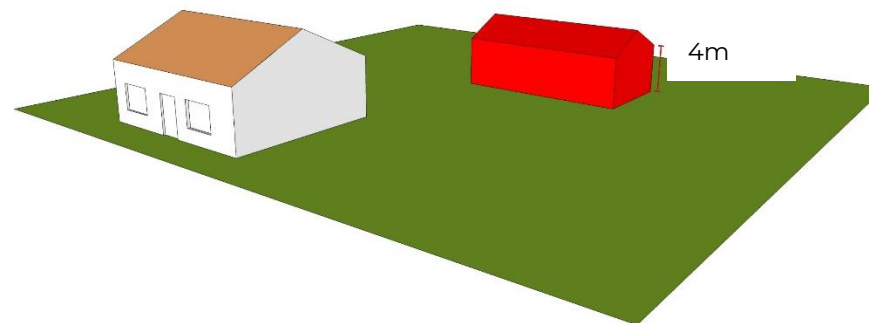
> La hauteur doit répondre aux besoins du projet. L'intégration paysagère des constructions ou équipements de grande hauteur doit être recherchée.

> Les constructions destinées aux logements de fonction ou à l'hébergement touristique ont une hauteur limitée à 6m à l'acrotère (R+1). La hauteur des constructions liées aux hébergements insolites n'est pas réglementée.

> Dans le cadre d'ouvrage spécifique liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles d'affouillement et exhaussement, règles de construction, notamment de hauteur peuvent ne pas être appliquées compte tenu des spécificités techniques.

Annexes

> La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout et 4 m au faitage.



Extensions des habitations

> La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur initiale de la construction principale.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

> Les nouvelles constructions respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

> En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis du réseau départemental « structurant » et de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire

Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Implantation des constructions sur une même propriété

> La construction des annexes d'habitation ne devra pas se faire au-delà d'une distance de 15m du bâtiment principal.

> Les nouvelles constructions ne devront pas se faire au-delà de 50m du bâtiment principal.

Répondre à des enjeux spécifiques localisés : des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques sur le plan de zonage

PROTEGER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE L'IDENTITE DES CŒURS DE BOURGS

Éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Séquences et bâtis d'intérêt patrimonial

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des marques patrimoniales, notamment lorsqu'elles se réfèrent à une technique ou un usage passé. Ils n'altèrent pas les caractéristiques volumétriques ou les détails de façade caractérisant la valeur patrimoniale de la bâtisse.

Le volume initial est conservé. Il peut être étendu dès lors que le traitement architectural (choix des matériaux, équilibre des volumes, rythme des ouvertures) initie un dialogue entre ancien et neuf. Les interventions **d'expression architecturale contemporaine** sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les extensions et constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur les édifices d'intérêt de la trame urbaine.

Les éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues.) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques

historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Espaces verts protégés en zone urbaine

Les parcs ou jardins protégés identifiés ne peuvent faire l'objet de constructions ou d'aménagements portant atteinte à leur caractère paysager et leur perméabilité. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...).

Ils peuvent être cultivés dans le respect de leurs caractéristiques paysagères. Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

PROTEGER LES MILIEUX SENSIBLES ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Éléments de la trame verte et bleue à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides

Sur les zones de plus de 1000 m², les constructions et installations sont interdites, à l'exception des cas de figure suivants :

- Fouilles archéologiques, sous réserve de reconstituer les strates du sol après travaux
- Entretien et mise en valeur des zones humides
- Entretien, extension et création d'étangs d'irrigation (en dehors de l'entretien, les extensions et créations d'étangs d'irrigation ne sont pas autorisées dans les zones humides art 5 du SAGE Vie et Jaunay)
- Constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services d'intérêt collectif (réseaux d'eau, d'électricité, etc.)

Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien.

En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires en accord avec les règles définies par le SAGE.

Les espaces boisés classés

Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques justifiés. Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales.

Conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Les haies remarquables

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

Les coupes et abattages d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable en mairie.

Leur éventuelle suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisé de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) constitutifs des continuités écologiques.

LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET PROTEGER LES RESSOURCES

Protections liées aux ressources et aux risques au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Protections face aux risques naturels ou technologiques

Les changements d'occupations et d'utilisation du sol ne doivent pas augmenter le risque sur les biens et les personnes. Ainsi, les constructions neuves, les changements de destination, les extensions d'une activité existante sont proscrites dès lors qu'ils augmentent ce risque.

Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux permettant de réduire le risque.

Protections des ressources naturelles

Dans le secteur de préservation de la ressource en eau, seuls sont autorisés les constructions et aménagements légers nécessaires à la protection de la ressource en eau.

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU MONDE AGRICOLE

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Changement de destination

Le changement de destinations des bâtiments repérés sur le règlement graphique est permis sous réserve :

- que l'activité agricole soit effectivement arrêtée,
- de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles riveraines,
- que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment n'altèrent pas son identité architecturale,

- qu'il puisse être raccordé aux réseaux d'eau potable ou de présenter des capacités satisfaisantes en matière d'apport d'eau potable,
- qu'il ne se situe pas dans une zone de risque naturels ou de protection des ressources,
- que l'on puisse créer un espace de stationnement adapté.

Destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination :

HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓
Restauration	✓
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
Hébergement hôtelier et touristique	✓
Cinéma	✗
EQUIPEMENTS D'INTERET 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'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
Salles d'art et de spectacles	✗
Equipements sportifs	✗
Autres équipements recevant du public	✗
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓*
Entrepôts	✓*
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	✓
Exploitation forestière	✓

PENSER LES MOBILITES DE DEMAIN

Voies de circulation à créer ou protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Liaisons douces à aménager ou protéger

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du PLUi. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...). Leur aménagement visera à les valoriser.

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.

Voies routières prioritaires

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des voiries identifiées sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale comme les haies et les talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et/ou d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ANTICIPER L'EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Emplacements réservés

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 cet emplacement réservé 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.

ACCOMPAGNER LES PROJETS

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

OAP sectorielles

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

Acrotère :

Un acrotère est un 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.

Agglomération :

L'agglomération est un 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 :

L'alignement est une 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

Annexe* :

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.

Bâtiment* :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture :

Une clôture est une "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.

Construction* :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante* :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs

fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination et sous-destination d'un bâtiment :

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Liste des destinations et sous-destinations (R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)

Exploitation agricole et forestière

<p>Exploitation agricole</p>	<p>Il s'agit des constructions et installations nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> > A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ; > Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ; > Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction > A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.
<p>Exploitation forestière</p>	<p>Il s'agit des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur d'un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation</p>
<p>Habitation</p>	
<p>Logement</p>	<p>Il s'agit des logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les logements sous tous les statuts d'occupation sans distinction > Les logements locatifs sociaux > Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type yourte)

	<p>> Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes</p> <p>> Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières</p>
Hébergement	<p>Il s'agit des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD...)</p> <p>Cette sous-destination recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.</p>
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	<p>Il s'agit de tous les commerces de détail (commerce spécialisé, supermarché, Drive...) et l'artisanat avec une activité de vente de bien (boulangerie, charcuterie...)</p>
Restauration	<p>Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.</p>
Commerce de gros	<p>Il s'agit des constructions destinées à la vente aux professionnels</p>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Il s'agit des constructions qui permettent l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers (professions libérales, banques et assurances, opérateur mobile, salle de sport, showrooms...)</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Il s'agit de toutes les constructions, démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières. Cette sous-destination inclut aussi les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maison familiale de vacance...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
Cinéma	<p>Il s'agit de toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux	<p>Il s'agit de toutes les constructions de porteurs d'une mission de service public (mairie, commissariat, ACOSS, SNCF...).</p>

accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Il s'agit de tous les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, dépôts de transport en commun, station d'épuration...). Cette sous-destination inclut aussi les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics et les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques</p>
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Il s'agit des établissements d'enseignement ou de formation ainsi que les maisons de santé remplissant une mission de service public (milieux tendus).</p>
Salles d'art et de spectacles	<p>Il s'agit des espaces dont la vocation principale est d'accueillir des concerts et des spectacles (opéras, théâtres...)</p>
Equipements sportifs	<p>Il s'agit des équipements collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (gymnase, stade...)</p>
Autres équipements recevant du public	<p>Il s'agit des autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour exercer un culte, pour tenir des réunions publiques...</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	<p>Il s'agit de tous les locaux d'activité destinés à accueillir des activités artisanales productives et industrielles.</p>
Entrepôts	<p>Il s'agit de toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
Bureau	<p>Il s'agit de toutes les constructions dédiées au travail tertiaire (administratif, commercial ou financier).</p>
Centre de congrès et d'exposition	<p>Il s'agit des constructions de grandes dimensions destinées à l'accueil de public (parc d'attraction, hall d'exposition...)</p>

Espaces libres :

Les espaces libres 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.

Extension* :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade* :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit* :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Haie :

Une haie est un ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur* :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives* :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire* :

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

Logement de fonction :

Un logement de fonction est un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*

Un ouvrage spécifique lié à des équipements d'intérêt collectif et service public correspond à tout aménagement ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou à son raccordement aux réseaux (ouvrages électriques, production d'énergie, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales..).

Surface de plancher :

La surface de plancher est la 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.

Unité foncière :

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques* :

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

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

ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER

Extrait de « Planter dans le Bocage », CAUE de Vendée

ARBRES

Alisier torminal
Cerisier à grappes
Charme
Châtaigniers (commun, greffé, hybride)
Chêne chevelu
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Chêne tauzin
Cormier
Erable champêtre
Hêtre
Merisier
Néflier
Ormes (champêtre, hybride, Lutèce)
Poirier / Pommier franc ou de variétés anciennes
Prunier myrobolan
Saule blanc
Tilleul à petites feuilles

ARBUSTES

Ajonc
Amélanchier
Bourdaie
Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Genêt à balais
Genêt d'Espagne
Houx
Nerprun purgatif
Noisetier commun ou à gros fruits
Prunellier
Saules (cendré, marsault, osiers, pourpre)
Sureau noir
Troène commun ou persistant
Troène du Japon
Viorne obier
Viorne Tin

ANNEXE – LISTE DES ESSENCES A EVITER

(Plantes potentiellement nuisibles ou allergènes)

POLLENS (LISTE RNSA POUR LA ROCHE-SU-YON)

Ambroisies
Armoise
Aulne
Bouleau
Charme
Châtaigner
Chêne
Cyprés
Frêne
Graminées
Noisetier
Olivier
Oseille
Peuplier
Plantain
Platane
Saulle
Tilleul
Urticacées

PLANTES INVASIVES AVEREES OU POTENTIELLES (LISTE VIE ET JAUNAY 2013)

Plantes invasives avérées

Ailanthe glanduleux, vernis ou faux-verniss du Japon, Frêne puant
Azolle fausse-fougère
Séneçon en arbre
Herbe de la Pampa
Crassule de Helms
Elodée dense
Elodée de Nutall, Elodée à feuilles étroites
Hydrocotyle fausse renoncule
Myriophylle du Brésil
Renouée du Japon, Renouée asiatique ou grande Renouée
Robinier faux-acacia, Acacia
Aster lancéolé
Bident à fruits noirs
Cuscute volubile
Eragrostide pectinée
Lentille d'eau minuscule
Digitaire faux-paspale
Spartine de Townsend, Spartine anglaise

Plantes invasives potentielles

Mimosa d'hiver
Erable sycomore
Camomille maritime
Colza
Arbre aux papillons, Lilas de Chine
Cabomba de Caroline
Ficoïde douce, Griffes de sorcière

Claytonie perfoliée
Montbretia
Balsamine de Balfour
Laurier sauce
Héliotrope d'hiver, Pétasite odorant, Pétasite des Pyrénées
Laurier palme
Noyer du Caucase
Sagittaire à larges feuilles, Flèche du Japon, Patate d'eau
Faux kikuyu, Herbe des Bermudes, Chiendent de Boeuf
Symphorine blanche
Ambroisie annuelle, Ambroisie à feuilles d'armoise
Armoise des frères Verlot, Armoise de Chine
Aster écailléux
Alysson blanc

Vergerette de Sumatra, Erigéron de Guernesey
Cotula à feuilles de coronopus
Souchet robuste
Epilobe ciliée
Sainfoin d'Espagne, Lavanèse
Balsamine du Cap
Lindernie douteuse
Panic à inflorescence dichotome
Paspale dilaté
Phytolaque d'Amérique, Raisin d'Amérique
Oseille à oreillettes
Seneçon du Cap
Sporobole tenace

ANNEXE – DÉFINITIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques

administrations publiques et assimilés	nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.	Constructions et installations destinées au fonctionnement de la CUMA.
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
La reconstruction à l'identique	-
Les piscines	-
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la

	profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	-
Le stationnement isolé de caravanes	-