

# LA ROCHE-SUR-YON

## Plan Local d'Urbanisme

### 4 – PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

#### 4a – RÈGLEMENT



Pôle Développement, Aménagement, Planification  
Direction Aménagement, Urbanisme  
Service Planification et Politique foncière

PRÉFECTURE de la VENDÉE

22 MAI 2019

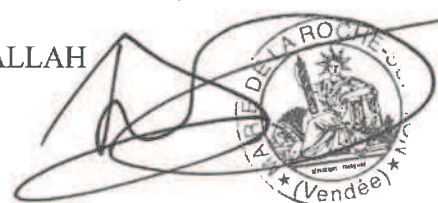
COURRIER ARRIVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 mai 2019

Document mis à jour suite aux procédures de modifications n°1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, de modifications simplifiées n°1, 2 et 3 et de mise en compatibilité (Brossardière et AVAP)

Pour le Maire,  
et par délégation,  
L'Adjoint à l'Urbanisme,

M. ABDALLAH



## SOMMAIRE

<b>TITRE I AVERTISSEMENT, DISPOSITIONS GENERALES ET LEXIQUE.....</b>	<b>13</b>
<b>AVERTISSEMENT .....</b>	<b>14</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>15</b>
<b>LEXIQUE 24</b>	
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA .....</b>	<b>32</b>
<b>Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....</b>	<b>34</b>
<b>Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>34</b>
<b>Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE .....</b>	<b>35</b>
<b>Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</b>	<b>36</b>
<b>Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....</b>	<b>37</b>
<b>Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>38</b>
<b>Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>38</b>
<b>Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>39</b>
<b>Article UA 9 - EMPRISE AU SOL.....</b>	<b>39</b>
<b>Article UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>39</b>
<b>Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR .....</b>	<b>40</b>
<b>Article UA 12 - STATIONNEMENT .....</b>	<b>40</b>
<b>Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....</b>	<b>42</b>
<b>Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....</b>	<b>44</b>
<b>Article UB 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....</b>	<b>46</b>
<b>Article UB 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>46</b>
<b>Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<b>48</b>
<b>Article UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....</b>	<b>48</b>
<b>Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....</b>	<b>50</b>
<b>Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>50</b>
<b>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>51</b>
<b>Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>53</b>
<b>Article UB 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>53</b>
<b>Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>53</b>
<b>Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR .....</b>	<b>54</b>
<b>Article UB 12 - STATIONNEMENT .....</b>	<b>55</b>
<b>Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES .....</b>	<b>57</b>
<b>Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE .....</b>	<b>58</b>

Article UE1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	59
Article UE 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	59
Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	61
Article UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	62
Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	64
Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	64
Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	65
Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	65
Article UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	65
Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	66
Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	66
Article UE 12 - STATIONNEMENT .....	67
Article UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	69
Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	70
<b>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....</b>	<b>71</b>
Article UT 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	72
Article UT 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	72
Article UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	73
Article UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	73
Article UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	74
Article UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	74
Article UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	75
Article UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	75
Article UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	75
Article UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	75
Article UT 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	76
Article UT 12 - STATIONNEMENT .....	76
Article UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	77
Article UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	77
<b>CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR .....</b>	<b>79</b>
Article UR 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	80
Article UR 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	80
Article UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	80
Article UR 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	81



Article UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	82
Article UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	82
Article UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	82
Article UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	83
Article UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	83
Article UR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	83
Article UR 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	83
Article UR 12 - STATIONNEMENT .....	84
Article UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	84
Article UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	85
<b>CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ_zola .....</b>	<b>86</b>
Article UZ_zola 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	87
Article UZ_zola 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES.....	87
Article UZ_zola 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	88
Article UZ_zola 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	88
Article UZ_zola 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	90
Article UZ_zola 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	91
Article UZ_zola 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	91
Article UZ_zola 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	92
Article UZ_zola 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	92
Article UZ_zola 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	92
Article UZ_zola 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	93
Article UZ_zola 12 - STATIONNEMENT .....	94
Article UZ_zola 13 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.....	95
Article UZ_zola 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	95
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>96</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE AUX ZONES AU.....</b>	<b>97</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUB .....</b>	<b>98</b>
Article 1AUB 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	99
Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	100
Article 1AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	100
Article 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	102
Article 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	103
Article 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	104



Article 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	105
Article 1AUB 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	105
Article 1AUB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	105
Article 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	106
Article 1AUB 12 - STATIONNEMENT .....	107
Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES .....	109
Article 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	109
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUE.....</b>	<b>110</b>
Article 1AUE 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	111
Article 1AUE 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	111
RAPPEL .....	111
Article 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	113
Article 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	113
Article 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	115
Article 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	115
Article 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	116
Article 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	116
Article 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	117
Article 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	117
Article 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	117
Article 1AUE12 - STATIONNEMENT .....	118
Article 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	120
Article 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	120
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUL .....</b>	<b>121</b>
Article 1AUL 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	122
Article 1AUL 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	122
RAPPEL .....	122
Article 1AUL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	123
Article 1AUL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	123
Article 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	125
Article 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	125
Article 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	126
Article 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	126
Article 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	127
Article 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	127

Article 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	127
Article 1AUL 12 - STATIONNEMENT .....	127
Article 1AUL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	128
Article 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	129
<b>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUG .....</b>	<b>130</b>
Article 1AUG 1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	131
Article 1AUG 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES .....	131
RAPPEL .....	131
Article 1AUG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	132
Article 1AUG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	132
Article 1AUG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	134
Article 1AUG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	135
Article 1AUG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	135
Article 1AUG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	136
Article 1AUG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	136
Article 1AUG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	136
Article 1AUG 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	136
Article 1AUG 12 - STATIONNEMENT .....	137
Article 1AUG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	138
Article 1AUG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	139
<b>INTRODUCTION GENERALE AUX ZONES 1AUZ .....</b>	<b>140</b>
Chaque zone est soumise à l’article L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme (en référence à la loi Barnier) qui a fait l’objet d’un projet urbain permettant de réduire le recul et dispose d’un plan d’aménagement d’ensemble répertorié dans le document « orientations d’aménagement ».....	140
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUZ.....</b>	<b>141</b>
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUZ_horb .....</b>	<b>142</b>
Article 1AUZ_horb 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES.....	143
RAPPEL .....	143
Article 1AUZ_horb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	144
Article 1AUZ_horb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS 144	144
Article 1AUZ_horb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	146
Article 1AUZ_horb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	146
Article 1AUZ_horb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	147
Article 1AUZ_horb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	147
Article 1AUZ_horb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	147
Article 1AUZ_horb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	147

Article 1AUZ_horb 11 - ASPECT EXTERIEUR .....	148
Article 1AUZ_horb 12 - STATIONNEMENT .....	149
Article 1AUZ_horb 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	151
Article 1AUZ_horb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	152
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUZ_marr .....</b>	<b>153</b>
Article 1AUZ_marr 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES.....	154
RAPPEL .....	154
Article 1AUZ_marr 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	155
Article 1AUZ_marr 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS 155	
Article 1AUZ_marr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	157
Article 1AUZ_marr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	158
Article 1AUZ_marr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	158
Article 1AUZ_marr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	159
Article 1AUZ_marr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	159
Article 1AUZ_marr 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	159
Article 1AUZ_marr 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	160
Article 1AUZ_marr 12 - STATIONNEMENT.....	161
Article 1AUZ_marr 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	162
Article 1AUZ_marr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	163
<b>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUZ_parc .....</b>	<b>164</b>
Article 1AUZ_parc 2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES.....	165
RAPPEL .....	165
Article 1AUZ_parc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	166
Article 1AUZ_parc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS 166	
Article 1AUZ_parc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	168
Article 1AUZ_parc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	168
Article 1AUZ_parc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	169
Article 1AUZ_parc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	169
Article 1AUZ_parc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	169
Article 1AUZ_parc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	169
Article 1AUZ_parc 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	170
Article 1AUZ_parc 12 - STATIONNEMENT.....	172
Article 1AUZ_parc 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	173
Article 1AUZ_parc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	174



<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES 2 AU</b> .....	175
<b>Article 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> .....	176
<b>Article 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</b> .....	176
<b>RAPPEL</b> .....	176
<b>Article 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b> .....	177
<b>Article 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</b> .....	177
<b>Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> .....	179
<b>Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	179
<b>Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	180
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> .....	180
<b>Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	180
<b>Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b> .....	180
<b>Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</b> .....	181
<b>Article 2AU 12 - STATIONNEMENT</b> .....	181
<b>Article 2AU. 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> .....	181
<b>Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	182
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	183
<b>Article A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> .....	184
<b>Article A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</b> .....	184
<b>RAPPEL</b> .....	185
<b>Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b> .....	186
<b>Article A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</b> .....	186
<b>Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> .....	188
<b>Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> .....	188
<b>Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> .....	189
<b>Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> .....	189
<b>Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	189
<b>Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b> .....	189
<b>Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR</b> .....	190
<b>Article A 12 - STATIONNEMENT</b> .....	190
<b>Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> .....	190
<b>Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	191
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	192
<b>Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> .....	193
<b>Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES</b> .....	194
<b>RAPPEL</b> .....	194

<b>Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<b>197</b>
<b>Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....</b>	<b>198</b>
<b>Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....</b>	<b>199</b>
<b>Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>200</b>
<b>Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</b>	<b>201</b>
<b>Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>201</b>
<b>Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>201</b>
<b>Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR.....</b>	<b>202</b>
<b>Article N 12 - STATIONNEMENT .....</b>	<b>203</b>
<b>Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>203</b>
<b>Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>204</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>205</b>
<b>EXEMPLES D’ATTIQUES.....</b>	<b>206</b>
<b>REPRESENTATION DES TYMPANS.....</b>	<b>208</b>
<b>CALCUL DES HAUTEURS MAXIMUM AUTORISEES.....</b>	<b>209</b>
<b>LISTE DES RECULEMENTS.....</b>	<b>210</b>
<b>Liste des linéaires commerciaux et artisanaux.....</b>	<b>211</b>
<b>Inventaire des bâtis remarquables .....</b>	<b>213</b>
<b>Inventaires des ensembles urbains cohérents.....</b>	<b>229</b>
<b>Caractéristiques des granges en zone de hameau .....</b>	<b>240</b>
<b>Liste des arbres remarquables.....</b>	<b>245</b>
<b>périmètre identifiant l’HYPERCENTRE pour la règle du stationnement en zones ua et ub.....</b>	<b>249</b>

**Modification n°1**, délibération du 19 mai 2010 rendue exécutoire le 28 mai 2010 : l'article 2 des zones UB, UE, 1AUE, 2AU et A a été complété avec l'alinéa suivant « les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements »

**Modification n°2**, délibération du 16 décembre 2010 rendue exécutoire le 23 décembre 2010 :

- Ajustement du règlement de la zone N
  - Adaptation de l'article 6 : pour l'implantation des extensions
  - Adaptation des articles 2 et 9 : pour l'implantation des abris pour animaux
- Modification de la règle de l'article 12 dans l'hypercentre (zone UA et une portion de la zone UB), réglementation spécifique du stationnement à l'activité d'hôtellerie (carte en annexe)
- Mise en cohérence de l'information concernant les zones inondables dans le règlement, les plans de zonage et les annexes
- Adaptation des dispositions générales et de l'article 2 pour les zones UE, 1AUE, 2AU et N
- Ajout d'un arbre remarquable secteur du Coteau (sur la propriété Meaume) en annexe

**Modification simplifiée n°1**, délibération du 16 décembre 2010 rendue exécutoire le 23 décembre 2010 :

- Article 12 des zones UA, UA, UZ\_zola, 1AUB, 1AUZ\_marr, 1AUZ\_malb concernant la référence à l'article sur le logement social et le stationnement
- Article 10 de la zone UB, suppression de la mention de la bande des 18 mètres
- Article 9 de la zone N, corrections de la surface relative aux annexes

**Modification n°3**, délibération du 29 juin 2011 rendue exécutoire le 4 juillet 2011 :

- Mise en cohérence du règlement avec les annexes
- Ajustement du règlement en faveur des énergies renouvelables
- Ajustement du règlement en zone Nh1
- Ajustement de l'article 6 des zones agricole et naturelle
- Ajustement de la notion « d'accès »,
- Ajustement graphique de la zone 1AUZ\_roch
- Modification des articles 9 et 13 de la zone Uaf,
- Modification de l'article 6 de la zone UB,
- Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°29,
- Inscription d'un emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune

**Modification n°4**, délibération du 8 février 2012 rendue exécutoire le 9 février 2012 :

- Modification du classement de 2 granges de L.123-1-7° et 123-3-1
- Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Giraudière
- Modification du règlement, des plans de zonage et de l'orientation d'aménagement secteur de la Malboire
- Ouverture à l'urbanisation secteur Baumann

**Modification n°5**, délibération du 14 novembre 2012 rendue exécutoire le 15 novembre 2012 :

- Modification de la définition de l'emprise au sol, du coefficient d'emprise au sol et de la résidence service
- Article 1 : Précision des types d'occupations et d'utilisations du sol interdites en zone 1AUB
- Modification de l'article 11 des zones d'habitat concernant les clôtures
- Normes de stationnement
- Problématique de la largeur de voirie de 4m dans les éco-quartiers
- Article 6 zone 1AUZ\_marr (ZAC de la Marronnière)
- Article 6 zone UB



- Charte architecturale et règlement de la zone UA article 6
- Article 2 zone NI

**Modification simplifiée n°2**, délibération du 14 novembre 2012 rendue exécutoire le 15 novembre 2012 :

- Rectification d'erreurs matérielles dans la charte architecturale :
  - Mise en adéquation de l'article 2 de la zone UA et des prescriptions inscrites en introduction de la charte afin de permettre des modifications de façades sur les bâtiments repérés en RDC
  - Correction des incohérences soulevées Place de la Résistance
- Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement : Précision de la surface requise pour le stationnement des deux roues en zone 1AUZ\_marr
- Réduction de l'emplacement réservé n° 17
- Prise en compte de la réforme de la surface de plancher dans le PLU : substitution de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher

**Modification n°6**, délibération du 22 mai 2013 rendue exécutoire le 23 mai 2013 :

- Lexique : Précision de la définition de l'alignement
- Lexique : Introduction de la définition de la hauteur absolue
- Article 11 : Précision de la définition de mur de soutènement et des types de clôtures autorisés
- Actualisation de la notice des emplacements réservés
- Rajout d'un avertissement dans le règlement

**Modification n°7**, délibération du 18 décembre 2013 rendue exécutoire le 19 décembre 2013 :

- Création des zones UEe et 1AUEe
- Intégration de l'inventaire des zones humides dans le PLU
- Modification du règlement et du zonage secteur de la Caillette

**Modification simplifiée n°3**, délibération du 18 décembre 2013 rendue exécutoire le 19 décembre 2013 :

- Rectification d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation : mise à jour de certaines pages omises lors de modifications précédentes
- Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement :
  - Mise à jour suite de certaines pages omises lors de modifications précédentes
  - Précision de l'article 7 des zones U (hormis UZ\_zola), 1AUB, 1AUE, 1AUZ\_horb, 1AUZ\_marr et 1AUZ\_parc
  - Précision de l'article 2 des zones UB, 1AUB et 1AUZ\_marr
- Rectification d'erreurs matérielles dans la charte architecturale :
  - Correction des incohérences soulevées dans certains îlots :
    - Ilot AL 27 : suppression d'un jardin protégé rue Molière, qui n'a plus lieu d'être
    - Ilot AM 14 : clarification des jardins protégés dans la règle écrite
    - Ilot SC 10 : suppression d'un jardin protégé rue Guynemer, qui est en fait un parking
  - Rectification de la règle concernant les balcons.
- Correction du zonage : secteurs de Château Fromage et du Penaud

**Modification n°8**, délibération du 3 février 2015 rendue exécutoire le 7 février 2015

- Suppression de l'emplacement réservé n° 4
- Modification de l'article 6 des zones UB et 1AUB
- Modification de l'article 12 relatif au stationnement
- Modification de l'article 5 des zones UZ\_zola, 1AUB, 1AUG, 1AUZ\_marr, A et N
- Modification de la liste des arbres remarquables
- Modification du règlement de la zone 1AUE

- Correction dans la charte architecturale
- Intégration d'orientations d'aménagement et de programmation

**Modification n° 9**, délibération du 22 septembre 2015 rendue exécutoire le 25 septembre 2015

- Traduction du schéma de développement commercial dans les documents du Plan Local d'urbanisme
- Mise en concordance du règlement des lotissements 1 et 2 « Parc Eco 85 » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme
- Modifications, adaptations, corrections des pièces réglementaires écrites et graphiques et des annexes :
  - Suppression de l'emplacement réservé n° 32
  - Suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement
  - Précision de la règle du stationnement concernant les équipements publics
  - Modification des annexes du PLU : suppression des règles des lotissements de plus de 10 ans
  - Correction dans la charte architecturale (îlot SC 14)
  - Complétude des dispositions générales du règlement

**Mise en compatibilité suite à la déclaration de projet pour l'aménagement du secteur de La Brossardière**, délibération du 12 novembre 2015 rendue exécutoire le 18 novembre 2015

- Ouverture à l'urbanisation de la zone (modification du zonage 2AU en 1AUB et NI)
- Dérogation à la Loi Barnier
- Intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation

**Modification n° 10**, délibération du 8 décembre 2015 rendue exécutoire le 11 décembre 2015

- Réduction de l'emplacement réservé n° 29
- Modification de la règle du stationnement concernant l'hébergement collectif en zone UA (article 12)
- Précision de l'article 12 du règlement concernant les extensions des constructions
- Précision de l'article 7 du règlement concernant les extensions des constructions
- Adaptation de l'article 6 des zones UB et 1AUB, relatif à l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques
- Adaptation de l'article 11 des zones UB, 1AUB et 1AUZ\_marr
- Modification du règlement de la zone Nh2

**Modification n° 11**, délibération du 5 juillet 2016 rendue exécutoire le 12 juillet 2016

- Ajustements réglementaires relatifs au schéma de développement commercial :
  - ✓ ajustement de l'article 2 des zones UA, UB, UE et 1AUE
  - ✓ suppression du commerce dans les zones UZ\_zola et 1AUB
- Adaptation de l'article 6 de la zone 1AUB
- Modification de l'article 11 des zones UB et 1AUB
- Lexique : ajustement de la notion d'"opération d'ensemble"
- Ajout d'une zone non aedificandi
- Adaptation de l'article 12
- Adaptation de l'orientation d'aménagement du secteur Gabory / Guérin au Bourg-sous-la-Roche
- Rectification d'une incohérence dans l'article 2 de la zone N

**Modification n° 12**, délibération du 16 mai 2017 rendue exécutoire le 19 mai 2017

- mise en cohérence de l'article 7 de la zone UA avec l'ensemble des zones
- zone UAd : extension du zonage au Nord du PEM 3 (Projet d'Echanges Multimodal) et modification de l'article 6

- ajustement de l'article 2 des zones UB et 1AUB par rapport à la notion de surface de plancher
- introduction de l'autorisation des aménagements dans les zones UB, UE, 1AUB et 1AUE
- ajustement de l'article 6 des zones UB et 1AUB
- précision apportée aux zones UE et 1AUE en lien avec le schéma de développement commercial
- mise en cohérence de l'article 9 des zones A et N avec le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011
- suppression de l'emplacement réservé n° 13
- adaptation de l'article 11 de la zone UB
- intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones 1AUB et 2AU, secteur de Maison Neuve des Landes

**Mise en compatibilité suite à la création d'une AVAP**, délibération du 27 juin 2017 rendue exécutoire le juin 2017

- Modification des zones UA, UB et N
- Suppression de la charte architecturale

**Modification n° 13**, délibération du 29 mai 2018 rendue exécutoire le 1<sup>er</sup> juin 2018

- Modification de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable - adaptation du règlement
- Adaptation du règlement du Plan Local d'Urbanisme et l'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation :
  - ajustement de l'article 2 du règlement de la zone UB concernant les extensions des constructions
  - correction de la règle de mutualisation du stationnement (article 12)
  - intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Modification n° 14a**, délibération du 21 mai 2019 rendue exécutoire le 25 mai 2019

- simplification de l'article 6 des zones UB et 1AUB
- modification de l'article 12 de la zone UA
- modification du coefficient d'emprise au sol de la zone Nh1
- inscription d'un linéaire commercial aux abords de la Place de la Lune
- modification de la zone NI en zone Nh3 sur le secteur de Beautour



## **TITRE I**

### **AVERTISSEMENT, DISPOSITIONS GENERALES ET LEXIQUE**

## **AVERTISSEMENT**

Les articles cités dans ce règlement sont ceux en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu des évolutions législatives permanentes, les références de ces articles ont pu être modifiées depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et pourront l'être de nouveau.

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Roche-sur-Yon.

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

### **1- Applications des dispositions du Code de l'Urbanisme**

#### **1.1 – Les dispositions impératives**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

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

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

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

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

#### Article R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement

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

#### Article R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

#### Article L.111-4 : notion de viabilisation d'un terrain

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

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

## 1.2 – Les dispositions générales

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou autorisation

- Les clôtures, conformément à l'article R.421-12 du Code de Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2007
- Les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les plans de zonage
- Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial, en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-3 du Code de Urbanisme

## 1.3 - Dérogations

L'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme stipule « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Tout projet d'aménagement d'ensemble faisant l'objet de permis de construire valant division pourra déroger à cet article, afin que les règles s'appliquent à la parcelle et non à l'unité foncière.

## 2- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

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

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

## 3- Servitudes d'Utilité Publique

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

- Monuments historiques
- Protection des eaux potables et minérales
- Canalisations de transport et de distribution du gaz
- Canalisations électriques
- Protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception
- Relations radioélectriques – Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception
- Lignes et installations téléphoniques et télégraphiques
- Voies ferrées
- Circulation aérienne – dégagement

- Circulation aérienne – protection des centres radioélectriques
- Réseau routier – Interdictions d'accès – Routes express et déviations d'agglomérations
- Alignement

#### 4- **Plan d'exposition au bruit au voisinage des aérodromes (article L.147-1 du Code de l'Urbanisme)**

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

#### 5- **Vestiges archéologiques**

Les périmètres archéologiques relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique sont délimités dans le document des annexes.

#### 6- **Périmètres spécifiques répertoriés dans le documents constituant le Plan Local d'Urbanisme et références à différentes dispositions**

Sont répertoriés dans les documents :

<b>Périmètres spécifiques</b>	<b>Documents concernés en plus du rapport de présentation</b>
Les zones d'aménagement concerté	Plans de zonage
Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9	Plan des périmètres particuliers
Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement	Notice des annexes
Les zones de préemption dans les espaces naturels sensibles du département, instituées en application de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme	Plan des périmètres particuliers
Les périmètres de déclaration d'utilité publique	Plan des périmètres particuliers
Périmètre de lotissements ayant gardé leurs dispositions réglementaires	Plan des périmètres particuliers
Périmètre du droit de préemption des fonds de commerces	Plan des périmètres particuliers
Les dispositions du Code de la Santé Publique et Règlement Sanitaire Départemental	Règlement
Les dispositions du règlement d'assainissement de La Roche sur Yon	Notice et plans des annexes
Les dispositions de la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite "Loi sur l'eau et les milieux aquatiques »	Règlement

Par ailleurs, le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) conformément à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme est institué sur l'ensemble des zones urbaines (U et AU) du territoire communal. Le Conseil municipal, en date du 7 octobre 2009, sera amené à délibérer pour modifier et rendre cohérent le droit de préemption urbain avec le nouveau zonage des zones urbaines et à urbaniser du PLU.

#### 7- **Sursis à statuer**

L'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme dispose « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les

articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. »

## **8- Zones interdites au camping et stationnement des caravanes**

Le Plan Local d'Urbanisme ne fait pas obstacle aux dispositions des articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **1- Zones urbaines et zones naturelles**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre catégories de zones. Sont classées en :

**Les zones urbaines**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U » et répondent aux règles du titre II.

Il s'agit des zones :

- UAa : zone urbaine dense comprenant le Pentagone élargi au quartier sud ouest de la gare.
- UAb : zone urbaine dense correspondant au quartier du Sacré cœur.
- UAc : zone urbaine dense correspondant au secteur « Vendée sud ».
- UAd : zone urbaine dense comprenant la rue du Maréchal Ney, axe d'entrée dans le Pentagone, et le secteur délimité par la voie ferrée et le boulevard Louis Blanc.
- UAe : zone urbaine dense comprenant la rue Poincaré.
- UAf : zone urbaine dense comprenant la Place de la Vendée, les boulevards Aristide Briand, d'Angleterre, des Belges, d'Italie et des Etats-Unis.

- UAac, UAbc, UAac, UAac, UAfc : zones de centralité commerciale de l'hypercentre
- UB : zone à dominante d'habitat
- UBa : urbanisation originelle des deux bourgs et des axes stratégiques de la ville
- UBc et UBac : zones de centralités commerciales des quartiers
- UEa : zone économique où tous les types d'activités sont autorisés.
- UEb : zone économique destinée à des implantations tertiaires.
- UEc : zone économique interdisant le commerce.
- UEci : zone économique qui correspond à des zones situées au cœur des quartiers d'habitat où le commerce et les installations classées soumises à autorisation sont interdits.
- UEd : zone économique qui correspond à des zones où sont autorisés les équipements et installations liés au traitement des déchets et à la station d'épuration.
- UT : zone aéronautique.
- UR : zone liée à l'activité économique en milieu rural.
- UZ : zone soumise à des dispositions spécifiques et sa zone Zola.

**Les zones à urbaniser**, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « AU » et répondent aux règles du titre III.

Est classée en 1AU une zone lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Il s'agit des zones :

- 1AUB : zone à dominante d'habitat
- 1AUEb : zone économique destinée à l'accueil d'activités tertiaires.
- 1AUEc : zone économique destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception du commerce.
- 1AUEci : zone économique destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception du commerce et des installations classées soumises à autorisation.
- 1AUG : zone liée au tourisme vert
- 1AUL : zone à dominante de loisir et son secteur
- 1AULn : zone destinée à l'accueil des gens du voyage
- 1AUZ : zone soumise à des dispositions spécifiques correspondant aux zones L'Horbetoux, La Marronnière et ParcEco 85

Est classée en 2AU une zone lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit des zones :

- 2 AU : zone dont la vocation future n'est pas précisément définie compte tenu des incertitudes qui pèsent sur son évolution et qui pourra accueillir de l'habitat et/ou des activités économiques,
- 2 AUB : zone à dominante d'habitat,
- 2 AUE : zone à dominante d'activités,
- 2 AUL : zone à dominante de loisir.

**Les zones agricoles**, les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « A » et répondent aux règles du titre IV.

La zone Ar est une zone agricole où la création d'un siège agricole lié à l'élevage hors-sol (élevage porcin, aviculture) est interdite dans un souci de protection des paysages et de limitation des risques de nuisances vis-à-vis des zones d'habitat.

**Les zones naturelles et forestières**, les secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « N » et répondent aux règles du titre V.

Il s'agit des zones :

- la zone **Np** : zone de protection de la retenue d'eau potable de Moulin Papon
- la zone **Ni** : espaces dits naturels où des assouplissements sont prévus pour les équipements publics à vocation éducative, sportive ou de loisir à dominante de plein air afin de contribuer à la valorisation paysagère de la zone urbaine.
- la zone **Nh1** : zone présentant une trame bâtie peu dense, peu ou pas équipés dans laquelle la création et l'évolution des constructions à usage d'habitation sont permises tout en préservant leur dominante naturelle.
- la zone **Nh2** : zone caractéristique des écarts ruraux dans lesquels seuls le maintien et l'évolution mesurée des constructions à usage d'habitation sont autorisées. Cette zone comprend également quelques activités compatibles avec son environnement immédiat.
- la zone **Nh3** : zone ayant vocation de gérer les activités pédagogiques et de réinsertion liées à une activité agricole [ainsi que les activités liées au monde agricole n'ayant pas le statut d'exploitation agricole mais dont la présence est nécessaire en zone rurale.](#)

#### 1.1- Le contenu du règlement

Chaque zone peut comporter, en outre, tout ou partie des règles suivantes :

<b>Article 1</b>	Les occupations et utilisations du sol interdites
<b>Article 2</b>	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
<b>Article 3</b>	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
<b>Article 4</b>	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
<b>Article 5</b>	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
<b>Article 6</b>	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
<b>Article 7</b>	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<b>Article 8</b>	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
<b>Article 9</b>	L'emprise au sol des constructions
<b>Article 10</b>	La hauteur maximale des constructions
<b>Article 11</b>	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites de l'article R. 123-11
<b>Article 12</b>	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
<b>Article 13</b>	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
<b>Article 14</b>	Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée



### 1.2- l'implantation des constructions

Dans les zones UA et UB ont été définies deux bandes constructibles de 15 et 18 mètres calculées à partir du niveau de l'emprise publique qui borde la parcelle.

### 1.3- La hauteur des constructions

Le calcul des hauteurs est détaillé en annexe du présent règlement.

## **2- Dispositions complémentaires aux zones**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Des interventions liées à l'entretien des éléments relevant de la servitude I4 seront tolérées dans ces espaces boisés classés.

### **Les éléments d'intérêt paysager et bâtiments protégés**

Ils sont localisés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions pour les immeubles repérés sont dans le règlement.

### **Les zones humides**

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

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

- Toutes constructions
- L'assèchement
- Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles

Par exception, peuvent être autorisés, après examen du dossier par la Ville :

- La réalisation de cheminements doux
- Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Le remblaiement
- Les changements d'occupation du sol liés à la bonne conservation de la zone humide, pour assurer la pérennité du milieu
- Le curage
- La vidange d'un étang

Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.124-1 du Code de l'Environnement).

### **Les emplacements réservés**

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont repérés sur les documents graphiques et listés dans la notice jointe.

### **Les servitudes de mixité sociale**

L'article L.123-2-d du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du P.L.U., des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

## **Dispositions relatives à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement**

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues, qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel le projet est implanté.

## **Droit à la ville pour les personnes handicapées**

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURE**

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui sont autorisés dans chaque zone pourront faire l'objet de dérogations aux règles au cas par cas.

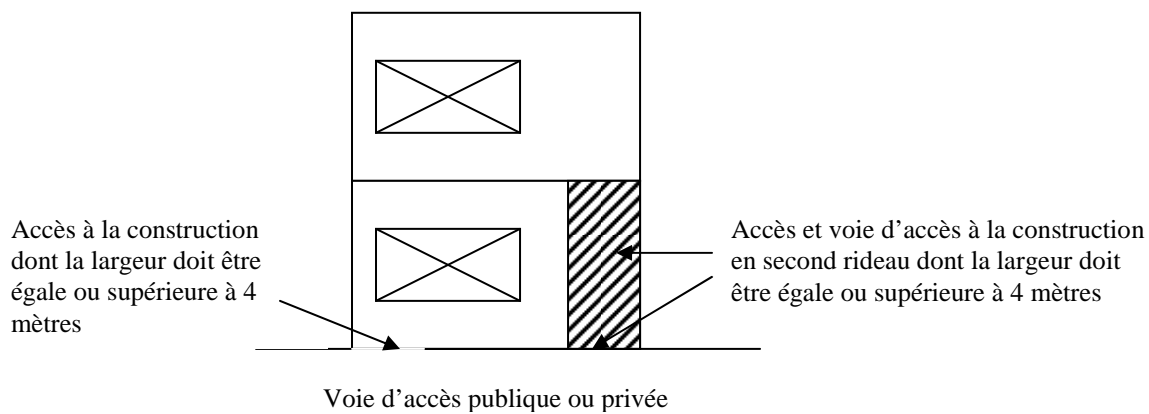
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont

pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles et servitudes définies par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

# LEXIQUE

**Accès** : il comprend le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public (il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, etc) et la voie d'accès.



**Accès principal** : dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, est considéré comme accès principal, la façade de la construction comportant la porte d'entrée.

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

**Activités agricoles** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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

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

**Activités tertiaires** : elles regroupent le commerce, les bureaux et les services (exemples : conseil, assurance, enseignement, grande distribution, tourisme)

**Affouillement** : enlèvement localisé de matière.

**Aire d'exposition** : espace de présentation de produits type « show room » où les fondations sont interdites.

**Alignement** : l'alignement existant ou projeté correspond à la délimitation entre le domaine public actuel ou futur et la propriété privée.

La notion d'alignement est double, et peut correspondre à :

- une servitude d'utilité publique : l'alignement est une restriction légale à la liberté du propriétaire d'une construction dépassant sur la voie publique comportant pour ce propriétaire l'interdiction de faire des constructions nouvelles ou surélévations, ainsi que l'interdiction d'effectuer des travaux confortatifs sur la construction. Lorsque la construction

sera vétuste, celle-ci sera démolie pour être réunie à la voie publique, moyennant une indemnité représentative de la seule valeur vénale du terrain nu.

- une servitude d'urbanisme : servitude publique concernant l'utilisation des sols et résultant des règles d'urbanisme comprises dans les Plans d'Occupation des Sols, Plans Locaux d'Urbanisme, règlement de lotissement, etc.

**Annexe** : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées à la construction principale constituant des dépendances, telles que garages, réserves, etc.

**Annexes agricoles** : les bâtiments de stockage de paille et de foin, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

**Arbre de haute tige** : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur permettant le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne.

**Artisanat** : désigne une activité manuelle professionnelle à titre principal ou secondaire, pour laquelle l'artisan est à son propre compte et n'emploie pas plus de dix salariés. Il s'agit de la production de produits ou services grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel : l'artisan assure en général tous les stades de sa production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, et leur commercialisation.

**Attique** : fait référence à l'étage attique qui est un étage placé au sommet d'un édifice avec des proportions inférieures à celles de l'étage inférieur (hauteur, retrait de façade). L'attique est décrit en annexe du présent règlement.

**Changement de destination** : il consiste à donner à une construction existante définie à l'article L.123-9 une destination différente qu'elle avait jusqu'alors.

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

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

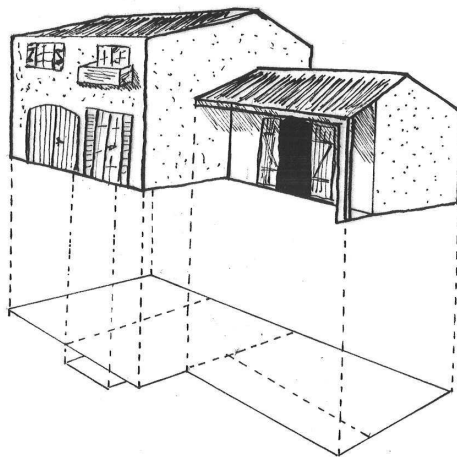
L'activité des intermédiaires du commerce qui mettent en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être propriétaires des produits concernés, fait partie du commerce.

Le commerce comprend également les services aux personnes (coiffure, soins esthétiques, réparations diverses, cordonnerie, etc) et les cafés, restaurants, hôtels et hôtels-restaurants.

**Construction** : les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R.123-9 et R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**Emprise au sol** : l'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



**Emprise publique** : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

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

**Epannelage (plan d')** : document graphique définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

**Équipement public** : est considéré comme un équipement public un bien appartenant à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a vocation à contribuer à l'intérêt général. Cette destination comprend les équipements privés qui ont des homologues publics tels que les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, culturels, sportifs, etc..

**Espace libre** : il s'agit des espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile.

**Exhaussement** : action de surélévation en opposition à l'affouillement.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

**Façade** : correspond aux faces verticales situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue.

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

**Habitations légères de loisirs** : sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants)

**Hauteur absolue** : la hauteur absolue se mesure à compter du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage. Les constructions devront donc s'inscrire dans l'enveloppe définie par la hauteur absolue aux articles 10 des différentes zones. Ne sont pas concernées par cette dernière les superstructures à savoir les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et ventilation.

**Houppier** : ensemble de ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus d'un fût. (voir annexe)

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

**Limites séparatives** : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés.

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

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

**Marge de recul** : la marge de recul est le retrait imposé aux constructions à édifier en bordure de voie publique ou privée et résultant soit d'une indication sur le plan de zonage soit d'une prescription réglementaire.

**Mur** : ouvrage de maçonnerie

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

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

**Plot paysager** : aménagement paysager comprenant un arbre de haute tige et des plantations arbustives. Il devra être réalisé un plot paysager, soit l'équivalent de deux places de stationnement, toutes les 50 places de stationnement sans être inférieur à un plot.

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

**Reconstruction, réhabilitation d'un bâtiment** : sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée.

**Résidences mobiles de loisirs** : sont regardées comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (articles R. 111-33 et suivants)

**Résidence service** : ensemble immobilier constitué de logements (maisons ou appartements) à usage d'habitation offrant un minimum de services permettant les courts, moyens et longs séjours.

**Retrait** : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies incluses) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.



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

**Services** : sont considérées comme services les activités suivantes :

- bureaux et activités tertiaires
- sièges sociaux
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc
- bureaux d'études : informatique, etc
- agences : agences immobilières, banques, agences financières, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc
- prestations de services aux entreprises : nettoyage
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, etc)
- locaux associatifs, activités sportives

**Structure hôtelière** : elle inclut notamment les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières ou résidence service, les résidences destinées aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants.

**Terrain desservi** : lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

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

**Terrain viabilisé** : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés » (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme).

Cette définition est renforcée par l'article L13-15 du Code de l'Expropriation qui stipule « La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont (...) :

- Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains(...)
- Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, (...).

**Unité foncière** : elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie** : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- La voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse
- La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation



**Zone d'assainissement collectif** : zone où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestique et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.

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

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## INTRODUCTION GENERALE AUX ZONES U

Les zones urbaines sont dites « **zones U** ». Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend plusieurs types de zones :

Les **zones UA** correspondent au secteur historique de la ville Napoléonienne à l'intérieur du Pentagone, des quartiers de la gare, de la Place de la Vendée, du Sacré Cœur et des boulevards. Il s'agit du centre ville, symbole du chef lieu qui accueille habitat, activités, services.

Les **zones UB** correspondent à une zone urbaine moins dense que UA. Elles correspondent à une zone mixte à dominante d'habitations mitoyennes, jumelées ou isolées et des collectifs de faible hauteur. Elles peuvent également accueillir des équipements collectifs d'intérêt général et des activités compatibles avec le caractère de la zone.

La morphologie de ces zones varie en fonction de la période de construction. On peut distinguer l'urbanisation originelle, les faubourgs, les lotissements de la première période, les lotissements et ZAC de la deuxième période et les grands secteurs d'équipements.

Les **zones UE** correspondent aux zones urbaines de la commune consacrées au développement des zones d'activités économiques. Elles sont destinées à l'accueil de constructions liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services et des équipements liés au fonctionnement de la zone (restaurants, hôtels, crèches, aires de détente, etc.)

La **zone UT** correspond au secteur de l'aérodrome des Ajoncs créé en 1947 et utilisé pour l'aviation générale et vols d'affaires. Elle est destinée à l'accueil de constructions liées et nécessaires aux activités aéronautiques.

La **zone UR** correspond aux zones d'activités en milieu rural qui justifient d'une proximité immédiate avec les agriculteurs et l'espace agricole pour le bon déroulement de l'activité. Elle est essentiellement destinée à l'accueil d'activités de travaux agricoles et de réparation de machines agricoles. Les entreprises implantées doivent ainsi justifier d'un minimum de 80% de revenu issu d'activités liées à l'agriculture.

La **zone UZ** correspond au secteur dont l'urbanisation est réalisée à l'occasion d'opérations d'aménagement, dans le cadre d'un projet d'ensemble étudié dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté ou d'un lotissement dont certaines dispositions réglementaires diffèrent de celles de la zone UB.

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES UA**

## PREAMBULE (extrait de la charte architecturale et paysagère)

Créée en 1804, sur l'ordre de l'Empereur Napoléon 1<sup>er</sup>, la Roche-sur-Yon présente dans le tracé de son plan et l'implantation caractéristique de ses places et de ses bâtiments publics, un caractère de patrimoine architectural, urbain et paysager à conserver et à mettre en valeur.

Ville nouvelle issue du siècle des Lumières, elle se veut moderne, organisée, planifiée par les ingénieurs de l'Empire selon un dessin géométrique et une architecture uniforme.

Cette ville se caractérise par son plan en damier qui possède en son centre une grande place, bordée d'édifices publics. La grande originalité de La Roche-sur-Yon réside dans le fait qu'elle est la première ville nouvelle non fortifiée de l'histoire de l'urbanisme.

Les rues rectilignes et les boulevards plantés d'arbres, la hiérarchie de la grande place (place Napoléon) et des places secondaires (place Albert 1<sup>er</sup>, place François Mitterrand, etc.), l'importance des perspectives créées, la sobriété des façades sont autant d'éléments qui définissent la ville. La topographie du Pentagone y est remarquable : les différences de hauteurs sont importantes, par exemple entre la place Napoléon et l'Yon, entre la place et les boulevards. Constituée d'une trame quadrillée, chaque parcelle qui la compose est un élément de cette trame, les nouvelles constructions devront donc respecter la forme initiale du parcellaire, notamment les alignements sur l'espace public.

**Les immeubles anciens du Pentagone se caractérisent toujours par une implantation à l'alignement, une façade sobre et lisse couronnée par une corniche saillante, une très grande rigueur dans la composition de la façade. Il en résulte une grande pureté des lignes, des arêtes et des volumes. Les interventions et constructions dans le Pentagone devront en conséquence être particulièrement soignées et respectueuses de leur environnement construit.**

Les constructions dans le Pentagone, sur les boulevards, le quartier de la Gare et le Sacré-Cœur doivent être réalisées en cohérence avec la Charte architecturale et paysagère annexée à ce règlement.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit du centre ville, symbole du chef lieu qui accueille habitat, activités, services.

Six zones sont délimitées comme suit :

- la zone **UAa** correspond au Pentagone élargi au quartier sud ouest de la gare qui s'est construit simultanément à l'arrivée de la ligne de chemin de fer. Cet ensemble qui constitue le cœur de la ville est délimité par les cinq boulevards et par le boulevard Louis Blanc en ce qui concerne le quartier de la gare.
- la zone **UAb** correspond au quartier du Sacré cœur délimité par le boulevard Louis Blanc, la rue Jacques Cartier, La Rue Maréchal Ney, le Boulevard d'Angleterre et la rue Manuel. C'est un quartier résidentiel constitué principalement de maisons basses de faubourgs dont la trame s'appuie sur l'ancien tracé rural.
- la zone **UAc** correspond au quartier « Vendée sud » délimité par le boulevard Briand, la rue Raymond Poincaré et les rues Beauséjour, Lorraine et du Pont. Il est composé d'immeubles et de maisons de style hétérogène.
- la zone **UAd** comprend la rue du Maréchal Ney, axe d'entrée dans le Pentagone, et le secteur délimité par la voie ferrée et le boulevard Louis Blanc composé de délaissés ferroviaires dans sa partie nord et de constructions datant de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle.
- la zone **UAe** correspond à la rue Poincarré, axe d'entrée dans le Pentagone constitué d'immeubles de style hétérogène. Elle constitue la transition entre la place de la Vendée et la rue Salengro, axe ouest de l'entrée de ville.
- la zone **UAf** correspond la Place de la Vendée, les boulevards Aristide Briand, d'Angleterre, des Belges, d'Italie et des Etats-Unis se situent autour du dessin pentagonal du centre ville. L'urbanisation s'étant réalisée tardivement et au fur et à mesure de celle des îlots, il n'existe pas d'unité d'ensemble. L'objectif sera donc de tendre vers une homogénéisation volumétrique et de protéger les bâtiments construits au début du siècle qui présentent une qualité architecturale.

- Les zones UAac, UAbc, UAac, UAdc et UAfc correspondent aux seuls secteurs de la zone UA autorisant la création de commerces.

Tous les secteurs de la zone UA sont concernés par le périmètre de l'AVAP, que ce soit partiellement ou dans leur intégralité.

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

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

Une partie de cette zone est couverte par la zone inondable de la Vallée de l'Yon.

## **Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article UA2 sont interdites.

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitation et notamment les installations classées soumises à autorisation.

La création de commerces est interdite en dehors des zones UAac, UAbc, UAac, UAdc et UAfc.

En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. La création d'activités de services y est interdite.

## **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

### **UA 2-1. Dispositions générales**

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- Les constructions de quelque destination que ce soit dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve des conditions fixées ci-après.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires.
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

### **UA 2-2. Dispositions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- **Les constructions à usage d'activités** ainsi que les aménagements à condition :

- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- qu'elles n'entraînent aucune gêne (notamment bruit, poussières, odeurs, déchets) et aucun risque (notamment explosion, incendie) pour le voisinage,
- que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- **Les extensions des constructions existantes** dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- **La démolition ou la modification des éléments du patrimoine yonnais repérés par l'AVAP** sera soumise aux dispositions réglementaires annexées au PLU.
- **Dans les zones UAac, UAbc, UAac, UAac et UAfc** : sont autorisées la création de commerces, ainsi que l'extension des commerces existants ou à créer.
- **En dehors des zones UAac, UAbc, UAac, UAac et UAfc** : le maintien de l'activité commerciale existante à la date d'approbation de la modification du PLU est admis, leur reprise, ainsi que les extensions dont la surface totale ne devra pas excéder 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente, mais leur division est interdite.
- En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, les locaux situés en rez-de-chaussée, qu'il s'agisse d'activités du type commerce, artisanat, services, etc, ou de logements, ne peuvent être remplacés que par du commerce ou de l'artisanat exclusivement, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ou de locaux d'accès à l'immeuble. La création de nouveaux commerces et locaux dédiés à l'artisanat y est également autorisée.
- Dans les secteurs situés en **zone inondable** (Cf. carte des zones inondables intégrée aux plans de zonage et dans la notice des annexes) :
  - les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux, les constructions sur pilotis seront recommandées
  - les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
  - les exhaussements des sols ne sont admis que s'ils n'ont pas pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux.
  - les niveaux habitables des constructions ne pourront être implantés à moins de 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables.
  - La protection des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz particulièrement vulnérables aux effets de l'eau devront être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au moins au niveau des planchers habitables
  - Les éventuels produits polluants ou non, miscibles ou non à l'eau devront être stockés au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables
  - Les cuves pourraient être ancrées ou arrimées pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue

### **Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée **pour l'accès et la voir d'accès**.

**Cette largeur de 4 mètres n'est pas requise pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les véhicules motorisés sont exclus et relégués en périphérie dans des poches de stationnement.**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

## **Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **UA 4-1. Eau Potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **UA 4-2. Eaux Usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **UA 4-3. Eaux Pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.



- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **UA 4-4. Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UA 4-5. Electricité - téléphone - télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Le raccordement au réseau câblé sera réalisé en souterrain ou par le moyen d'une antenne collective.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **UA 4-6. Ordures ménagères**

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

De plus, les immeubles collectifs devront prévoir le stockage des conteneurs destinés au tri sélectif.

Des espaces de stockages collectifs des conteneurs destinés au tri sélectif sont à prévoir lorsque que l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée.

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

### **Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait du rez-de-chaussée, voire du 1er étage, peut être autorisé partiellement dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, si la topographie du terrain le nécessite, ou pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Sur la zone UAd, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le retrait partiel sera autorisé, à condition que la construction soit implantée majoritairement à l'alignement.

Les équipements publics devront être implantés :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer
- En retrait

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

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

## **Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation suivantes.

### **Dans la bande des 15 m :**

Les constructions nouvelles devront être implantées d'une limite à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m.

Dans le cas de grandes parcelles (+ 1 000 m<sup>2</sup>) si l'activité ou la nature du projet le rend nécessaire, les immeubles pourront être implantés en retrait d'une ou des deux limites séparatives, sous réserve de tenir compte des caractéristiques des bâtiments, des parcelles situées en limite séparative et des éléments repérés dans la charte architecturale et paysagère (liste annexée à la charte architecturale et paysagère).

Si la profondeur de l'immeuble mitoyen est supérieure, la profondeur du projet pourra être identique à ce dernier sur la limite séparative correspondante.

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

### **Au-delà de la bande des 15 m :**

Des constructions peuvent être édiflées sur 1, 2 ou 3 limites à condition de ne pas dépasser 6 m de haut sur la limite séparative.

Si un retrait est observé, une distance devra être prévue et correspondre à  $L \geq H$  ([L représentant la distance de la construction à la limite séparative](#)).

La pente de toit maximale est de 100 %.

En milieu de parcelle, un bâtiment peut être édifié, d'une hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit (R + 3) à condition d'observer une distance par rapport à la limite opposée au moins égale à la hauteur de la construction.

Cependant, la hauteur ne pourra jamais excéder la hauteur du bâtiment situé dans la bande des 15 m.

Cette hauteur ne pourra être dépassée que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général : équipements hospitaliers, culturels, culturels, scolaires, universitaires, sociaux ou sportifs, etc.

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte des établissements pénitentiaires.

### **Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les **zones UAa, UAb, UAc, UAe** :

La partie de terrain de la propriété au delà de la bande des 15 mètres devra respecter un CES maximum de 70%.

Dans la **zone UAd et UAf** :

Aucune règle n'est prescrite

### **Article UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution [et de production](#) d'énergie électrique [et d'énergies renouvelables](#).

**Dans la bande des 15 m :**

Dans la **zone UAa et UAf** :

[Il convient de se reporter aux dispositions réglementaires de l'AVAP \(carte des qualités, règlement, plan des hauteurs\) annexées au PLU.](#)

Dans la **zone UAb** :

[Dans le périmètre de l'AVAP, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires de l'AVAP \(carte des qualités, règlement, plan des hauteurs\) annexées au PLU.](#)

[En dehors de l'AVAP, les hauteurs maximales autorisées sont fixées à  \$L=H\$  \(L étant la largeur de la voie\)](#)

Dans la **zone UAc** :

[Dans le périmètre de l'AVAP, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires de l'AVAP \(carte des qualités, règlement, plan des hauteurs\) annexées au PLU.](#)

[En dehors de l'AVAP, les hauteurs maximales autorisées sont fixées à R+3+attique.](#)

Dans la **zone UAd** :

Dans le périmètre de l'AVAP, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires de l'AVAP (carte des qualités, règlement, plan des hauteurs) annexées au PLU.

En dehors de l'AVAP, les hauteurs maximales autorisées sont fixées à R+4+attique.

Dans la **zone UAe** :

Dans le périmètre de l'AVAP, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires de l'AVAP (carte des qualités, règlement, plan des hauteurs) annexées au PLU.

En dehors de l'AVAP, les hauteurs maximales autorisées sont fixées à R+5+attique.

### **Au-delà de la bande des 15 m :**

- Des constructions peuvent être édifiées sur 1, 2 ou 3 limites à condition de ne pas dépasser 6 m de haut sur la limite séparative. La pente de toit maximale est de 100 %.

En milieu de parcelle, un bâtiment peut être édifié, d'une hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit (R + 3) à condition d'observer une distance par rapport à la limite opposée au moins égale à la hauteur.

Cependant, la hauteur ne pourra jamais excéder la hauteur du bâtiment situé dans la bande des 15 m.

- Ces hauteurs ne pourront être dépassées que pour des projets d'équipements nécessitant des hauteurs supérieures : équipements hospitalier, culturel, cultuel, scolaire, universitaire, social ou sportif ou dans le cas de grandes parcelles (+ de 1000 m<sup>2</sup>).
- Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2 (rez-de-chaussée et deux étages). Dans ce même périmètre, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles
- la hauteur totale des locaux à usage industriel est limitée à 11 mètres.

## **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions de l'AVAP afin qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant.

Les toitures des constructions pourront être végétalisées.

Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.

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

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

## **Article UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> pour les automobiles, y compris les accès et de 2 m<sup>2</sup> pour les deux roues.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

### **Pour les deux roues :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**Pour toute nouvelle construction**, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:

- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher** au delà de 200m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ou de surfaces de vente
- **Pour les équipements publics, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**
- Pour les autres affectations : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

### **Pour les voitures :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

**Dans le cas d'une impossibilité avérée de réaliser du stationnement d'un point de vue technique ou urbanistique** pour un changement de destination ou une extension ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (véranda, agrandissement d'une pièce de vie par ex), aucune place ne sera exigée.

Dans les autres cas ainsi que pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (résidences service, résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs), il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

**Pour les structures hôtelières**, il est exigé :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des besoins nécessaires au personnel

**Pour les constructions ayant une vocation médicale ou assimilée** (hôpitaux, cliniques, résidences pour personnes âgées), il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les constructions à usage de bureaux et les services :**

- aucune place n'est requise pour les surfaces inférieures à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et situées en rez-de-chaussée.
- Au-delà et dans les étages il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de commerces :**

- aucune place n'est requise pour des surfaces de vente inférieures à 400 m<sup>2</sup> ;
- au-delà de 400 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente. Toutefois, l'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales est limitée à une fois et demie la **surface de plancher** des bâtiments affectés au commerce.

Les équipements cinématographiques sont soumis aux dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 du Code de l'Urbanisme.

**Pour les autres établissements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

**Pour les équipements publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et pourront être accompagnées de plantations arbustives et arborées sous forme de plot.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures et deux roues sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit :

- en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Dans le cas d'extensions générant des besoins en stationnement (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Certains parcs et jardins repérés dans l'AVAP font l'objet de prescriptions particulières. Il convient de se reporter aux dispositions de l'AVAP annexées au PLU.

Dans les zones **UAa, UAb, UAc, UAe** :

Un coefficient minimum pour espaces verts de 30% devra être respecté au delà de la bande des 15 mètres. Il sera exigé pour:

- Espaces végétalisés : 50 centimètres de pleine terre pour la percolation
- Espaces plantés d'arbres : fosse de 200 centimètres de pleine terre.

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte des établissements pénitentiaires.

### **UA.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure.

### **UA.13.2. – Espaces boisés classés**

Aucun espace boisé classé n'a été identifié dans cette zone.

### **UA.13.3. – Arbres, haies, secteurs paysagers**

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, etc.) identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

Leur abattage partiel est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

## **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**



## CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone urbaine moins dense que la zone UA. Elle correspond à une zone mixte à dominante d'habitations mitoyennes, jumelées ou isolées et des collectifs de faible hauteur. Elle peut également accueillir des équipements collectifs d'intérêt général et des activités compatibles avec le caractère de la zone. La morphologie de cette zone varie en fonction de la période de construction.

La zone UB comprend :

### **Les faubourgs :**

Accompagnant l'arrivée du chemin de fer, ils sont situés pour l'essentiel au Nord et à l'Ouest de la ville et prolongent à l'extérieur du Pentagone une trame serrée et homogène. Le tissu urbain est composé majoritairement d'un parcellaire étroit avec des constructions individuelles juxtaposées en limite de rue. Certains îlots sont occupés par de grands équipements ou installations qui constituent des respirations ou sont susceptibles de recevoir aujourd'hui des opérations de renouvellement urbain associant de l'habitat collectif, intermédiaire, individuel en bande ou groupé.

### **Les lotissements de la première période :**

Ces lotissements marquent une rupture avec le plan en damier du pentagone ainsi qu'avec le principe de continuité du bâti. La première couronne est ainsi lotie le long des rues destinées à desservir de façon autonome des nouveaux quartiers de maisons individuelles.

Les voies s'élargissent, les façades sont implantées en recul et les constructions de grands volume reposent sur un rez-de-chaussée technique, le garage.

### **Les lotissements et ZAC de la deuxième période :**

Cette couronne résidentielle essentiellement pavillonnaire est constituée de greffons successifs. Leur développement organique en arborescence fabrique des secteurs homogènes parfois isolés. Le bâti est implanté en milieu de parcelles ou parfois mitoyen. Cet habitat est issu la plupart du temps d'opérations d'ensemble de type lotissement, le plus souvent monofonctionnel, ou zone d'aménagement concerté associant de micro centralités.

Les voiries, destinées à desservir le plus efficacement possible les lots, ne constituent pas réellement un espace public ouvert sur l'extérieur. En boucle, en palette de retournement ou en impasses, ces rues ont un usage restreint aux résidents, affaiblissant leur caractère public et perdant leur caractère d'échanges. Elles ne sont reliées aux boulevards et aux axes majeurs que par de minces connecteurs. Certaines opérations de grande taille, comme la Généraudière ou plus tard les Jaulnières, associent cependant des micro centralités (places, marché, parvis, etc.) autour d'équipements de proximité et d'immeubles collectifs.

### **Les grands secteurs d'équipements :**

Ce sont des secteurs destinés uniquement aux activités scolaire, hospitalière, universitaire, de loisirs, etc. réalisés sur des emprises foncières importantes et à l'extérieur de la zone urbanisée, des grands secteurs constituent aujourd'hui de vastes territoires mono-fonctionnels.

Ils sont généralement desservis par des grands axes routiers, le bâti s'organisant à distance de la rue avec des constructions isolées et entourées d'espaces verts et de stationnement.

La zone UBa comprend :

### **L'urbanisation originelle :**

Les bourgs de Saint-André-d'Ornay et du Bourg-sous-la-Roche appartiennent à une trame historique qui maille le territoire. Les constructions sont relativement compactes et organisées autour de nœuds ou le long des voies. Ces deux bourgs ont été progressivement assimilés par une urbanisation centrée sur le Pentagone et développée sur les axes d'entrée de ville. Les tissus urbains hétérogènes se sont enchevêtrés pour constituer un ensemble cohérent et continu.

### **Les axes stratégiques de la ville :**

Ce sont les axes d'entrée de ville mais également les artères principales des différents quartiers de la ville.

Les zones UBc et UBac comprennent les centralités commerciales de la zone UB et autorisent la création de commerces.

**La zone UB est partiellement concernée par le périmètre de l'AVAP.**

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

**Pour les secteurs situés en dehors du périmètre de l'AVAP, il convient de se référer aux dispositions du présent règlement.**

Une partie cette zone est couverte par la zone inondable de la vallée de l'Yon.

## **Article UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article UB 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitation et/ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment les installations classées soumises à autorisation et toutes constructions à l'intérieur des espaces non aedificandi figurant aux documents graphiques sont interdites.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites.

La création de commerces est interdite en dehors des zones UBc et UBac.

En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. La création d'activités de services y est interdite.

## **Article UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

### **UB.2.1 – Dispositions générales**

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- Les constructions de quelque destination que ce soit dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve des conditions fixées à l'alinéa 2.2 ci-après
- Les extensions des constructions existantes sous réserve du respect des articles ci-après
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires

- Les annexes non accolées à la construction principale (abris de jardins ou autres) dont la surface de plancher totale est inférieure à 20m<sup>2</sup>
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone
- les aménagements nécessaires ou liés à la zone
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.
- les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements

### **UB.2.2 – Dispositions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'activités ainsi que les installations et travaux divers à condition :
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - qu'elles n'entraînent aucune gêne (notamment bruit, poussières ou odeurs déchets) et aucun risque (notamment explosion, incendie) pour le voisinage,
  - que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
2. Les extensions des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
4. **Dans les zones UBc et UBac** : sont autorisées la création de commerces, ainsi que l'extension des commerces existants ou à créer.  
**En dehors des zones UBc et UBac** : le maintien de l'activité commerciale existante à la date d'approbation du PLU est admis, leur reprise, ainsi que les extensions dont la surface totale ne devra pas excéder 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente, mais leur division est interdite.
5. En bordure des voies repérées par un linéaire commercial et artisanal, les locaux situés en rez-de-chaussée, qu'il s'agisse d'activités du type commerce, artisanat, services, etc, ou de logements, ne peuvent être remplacés que par du commerce ou de l'artisanat exclusivement, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ou de locaux d'accès à l'immeuble. La création de nouveaux commerces et locaux dédiés à l'artisanat y est également autorisée.
6. Dans les secteurs situés en zone inondable (Cf. carte des zones inondables intégrée aux plans de zonage et dans la notice des annexes) :
  - les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux, les constructions sur pilotis seront recommandées,
  - les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
  - les exhaussements des sols ne sont admis que s'ils n'ont pas pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux.
  - Les niveaux habitables des constructions ne pourront être implantés à moins de 1 mètre au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones.

- La protection des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz particulièrement vulnérables aux effets de l'eau devront être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au moins au niveau des planchers habitables
- Les éventuels produits polluants ou non, miscibles ou non à l'eau devront être stockés au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables
- Les cuves pourraient être ancrées ou arrimées pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue

### **Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée pour l'accès et la voir d'accès.

Cette largeur de 4 mètres n'est pas requise pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les véhicules motorisés sont exclus et relégués en périphérie dans des poches de stationnement.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

### **Article UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **UB.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **UB.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **UB 4-3. Eaux Pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

#### **a) Aspect quantitatif :**

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha (pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

#### **b) Aspect qualitatif**

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

### **UB.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **UB.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **UB 4-6. Ordures ménagères**

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

De plus, les immeubles collectifs devront prévoir le stockage des conteneurs destinés au tri sélectif.

Des espaces de stockages collectifs des conteneurs destinés au tri sélectif sont à prévoir lorsque que l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée.

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

#### **Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

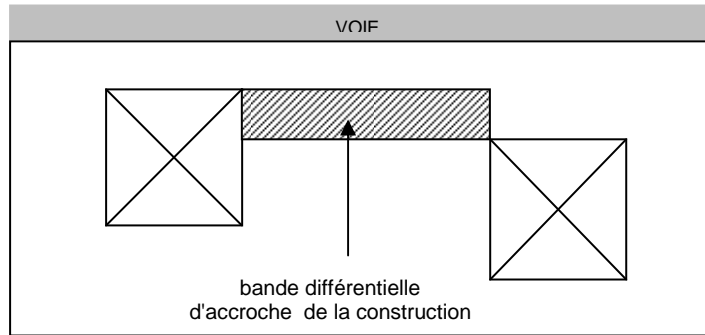
Aucune règle n'est prescrite.

#### **Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édiflée dans la marge de recul figurant au plan de zonage. Lorsqu'une marge de recul est indiquée, celle-ci prend valeur de ligne d'accroche en lieu et place de l'alignement des voies publiques.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions seront implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et/ou à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- au recul défini par les bâtiments voisins existants. En cas de recul différent des constructions voisines, l'implantation de la nouvelle construction pourra être implantée dans la bande différentielle mais ne devra pas avoir un recul supérieur à la construction la plus éloignée de la voie ou de l'emprise publique.



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

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, seule la façade comportant l'accès principal à la construction sera concernée par les règles d'implantation définies précédemment.

Les autres limites parcellaires bordées par une voie ou emprise publique doivent respecter les implantations suivantes :

- Soit à l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique
- Soit en retrait de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 3 m

Le retrait du rez-de-chaussée, voire du 1er étage, peut être autorisé partiellement dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, si la topographie du terrain le nécessite, ou pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti ou d'un ensemble urbain identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Les équipements publics devront être implantés :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer
- En retrait

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

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

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

## **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **UB.7.1 - Dispositions générales**



Toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte des établissements pénitentiaires.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation suivantes.

**Dans la bande des 18 m, à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées :**

- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 m
- sur l'une des limites séparatives
- d'une limite séparative à l'autre

Ce retrait pourra être ramené à 2 m si ce type d'implantation constitue la dominante du paysage urbain avoisinant ou si la configuration du terrain l'impose.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

**Au-delà de la bande des 18 m, les constructions pourront être implantées :**

En limites séparatives :

- la hauteur ne pourra excéder 3,50 m par rapport au terrain naturel voisin.
  - néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée si :
    - les constructions juxtées sont de hauteurs supérieures, le projet de construction s'adaptera à la hauteur de la construction voisine
    - le projet concerne des activités ou équipements nécessitant des hauteurs importantes.

En retrait des limites séparatives :

Le retrait devra respecter une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) (**L représentant la distance de la construction à la limite séparative**).

Néanmoins, cette distance pourra être réduite lorsque la construction concerne une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant.

### **UB.7.2 - Dispositions particulières**

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération définisse des règles propres.

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

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7° ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul de 3 mètres devra être respecté au droit du houpier.



Les annexes pourront être implantées en limite séparative ou devront respecter un recul de 1 mètre minimum dans le cas d'une clôture existante et de 3 mètres minimum dans le cas d'une haie plantée.

## **Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UB 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le CES maximum autorisé est de 80%.

## **Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **UB.10.1 - Dispositions générales**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion, sans rupture injustifiée, dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

Les hauteurs maximales pourront bénéficier ponctuellement d'une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes situées en zone UA.

Les hauteurs maximales sont fixées à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution [et de production](#) d'énergie électrique [et d'énergies renouvelables](#).

Dans la **zone UB** :

La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de R +1 + Combles avec une hauteur absolue de 9 mètres.

Dans la **zone UBa** :

La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de R + 2 + Combles avec une hauteur absolue de 12 mètres

Dans les **zones UB et UBa** :

La hauteur autorisée pour les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif (équipements culturel, culturel, scolaire, universitaire, hospitalier, social ou sportif, etc.) est de R + 4 avec une hauteur absolue de 16 mètres

La hauteur autorisée pour les locaux à usage d'activités à 12 mètres (bureaux, commerces, services).

### **UB.10.2 - Dispositions particulières**

[Pour les secteurs situés dans le périmètre de l'AVAP, il convient de se reporter au plan des hauteurs annexé au PLU.](#)

Dans un souci d'intégration des constructions nouvelles, une hauteur maximale de R+4 avec une hauteur absolue de 16 mètres sera autorisée uniquement pour les terrains supérieurs à 1 000m<sup>2</sup> (hauteur justifiée par la linéarité importante de la longueur de la façade donnant sur la rue) ou dans les quartiers où les immeubles situés à proximité présentent déjà une hauteur de R+4

Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire, délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2 (rez-de-chaussée et deux étages) ; Dans le même périmètre, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement). La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3,5 mètres.

## **Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet. Seuls les éléments intéressants et caractéristiques devront être pris en compte :

- Pour l'îlot ou le quartier : l'épannelage des bâtiments, les clôtures, les éléments végétaux importants
- Pour les commerces : la façade de l'ensemble de l'immeuble.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

[Les façades et pignons aveugles des constructions d'angles sont interdits à l'alignement des voies et emprises publiques.](#)

Les clôtures végétalisées seront à privilégier.

[Les murs sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.](#)

[Les murets, d'une hauteur maximum de 60 centimètres, sont autorisés et doivent être enduits des deux faces. Ceux-ci pourront être accompagnés d'un dispositif de clôture complémentaire. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra excéder 1,20 m à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et 2 m en limites séparatives et fond de parcelle.](#)

[Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des constructions à vocation d'habitat collectif et/ou économique, ou de l'habitat individuel groupé, la hauteur de la clôture située à l'alignement des voies ouvertes à la circulation ne devra pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage.](#)

[Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la hauteur maximale d'1,20 m du dispositif de clôture ne sera exigée que sur la façade comportant l'accès principal à la construction.](#)

[Sur les autres limites parcellaires bordées par une voie ou emprise publique, la hauteur autorisée pour la clôture est de 2 m. Les murs y sont interdits.](#)

Les brises-vues, de type haies artificielles, bâches, sont interdits.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Les saillies d'équipements techniques ( ventilation, climatisation ) sont interdites en façade.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui fondent leur protection ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

## **Article UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> pour les automobiles, y compris les accès et de 2 m<sup>2</sup> pour les deux roues.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

### **Pour les deux roues :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m<sup>2</sup> **surface de plancher**.

**Pour toute nouvelle construction**, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:

- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher** au delà de 200m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ou de surfaces de vente
- **Pour les équipements publics, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**
- Pour les autres affectations : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

### **Pour les voitures :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum pour 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (résidences service, résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs), il est exigé :

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les structures hôtelières**, il est exigé :

- dans le périmètre de l'hypercentre annexé au règlement, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des besoins nécessaires au personnel
- en dehors du périmètre de l'hypercentre annexé au règlement, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des besoins nécessaires au personnel

**Pour les constructions ayant une vocation médicale ou assimilée** (hôpitaux, cliniques, résidences pour personnes âgées), il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé:

- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

**Pour les constructions à usage de commerces** :

- aucune place n'est requise pour les surfaces de vente inférieures à 200 m<sup>2</sup> ;
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, :1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les équipements cinématographiques sont soumis aux dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 du Code de l'Urbanisme.

**Pour les autres établissements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

**Pour les équipements publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition **ou de la concession** de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle

sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

La quantité de places de stationnement calculée comme indiqué ci – dessus devra être arrondie au nombre supérieur.

### **Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte des établissements pénitentiaires.

#### **UB.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure.

Pour les projets supérieur à 1 500m<sup>2</sup> de **surface de plancher**, un coefficient minimum pour espaces verts de 10% devra être respecté.

#### **UB.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

#### **UB.13.3. – Arbres, haies, secteurs paysagers**

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, etc.) identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier.

Leur abattage partiel est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucune règle n'est prescrite.

# **CHAPITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE**

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones urbaines de la commune consacrées au développement des zones d'activités économiques.

Elle est destinée à l'accueil de constructions liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services et des équipements liés au fonctionnement de la zone (restaurants, hôtels, crèches, aires de détente, etc.)

Les constructions à usage d'habitation n'y sont pas autorisées à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage.

Elle comprend 5 zones :

- la zone **UEa** où tous les types d'activités sont autorisés.
- la zone **UEb** destiné à des implantations tertiaires.
- la zone **UEc** autorisant tout type d'activités, à l'exception du commerce de détail.
- la zone **UEci** correspondant à des zones situées au cœur des quartiers d'habitat autorisant tout type d'activités, à l'exception du commerce de détail et des installations classées soumises à autorisation.
- la zone **UEd** qui correspond à des zones où sont autorisés les équipements et installations liés au traitement des déchets et à la station d'épuration.

**Le secteur de Roche Sud fait l'objet d'une orientation d'aménagement à laquelle devra se référer tout porteur de projet, insérée dans le document n° 3 du PLU intitulé "orientations d'aménagement".**

Une partie de la zone est couverte par la zone inondable de la vallée de l'Yon.

### **Article UE1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article UE 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites.

Outre les dispositions du UE2., sont également interdites dans la zone **UEci** les installations classées soumises à autorisation.

Dans la zone **UEa**, l'implantation de nouveaux commerces, coques ou cellules commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup> est interdite.

En dehors de la zone **UEa**, la création de commerces de détail est interdite.

### **Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.



- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

### UE.2.1 - Dispositions générales

Sont autorisés :

- les **constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs** liés aux zones d'activités,
- les **constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la **surface de plancher** soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
- Les **constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer** ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires,
- Les **affouillements ou exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- Les ouvrages de transport, de distribution et **de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables**.
- **les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements**
- **les aménagements nécessaires ou liés à la zone**

### UE.2.2 - Dispositions particulières aux zones

Outre les dispositions du UE.2.1., sont également autorisés :

Dans la zone **UEa** :

- les constructions à usage d'activités : industrielles, artisanales, commerciales, de services comportant ou non des installations classées soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement,
- **la création de nouveaux commerces dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>. Les opérations de réhabilitation de l'existant ou de restructuration de centres commerciaux existants ne sont pas concernées par ce seuil de 400 m<sup>2</sup>.**
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et de ne pas aggraver les nuisances actuelles.
- **Les extensions des commerces existants à la date d'approbation de la modification du PLU sont autorisées, à condition que leur surface totale n'excède pas 25 % maximum de la surface de plancher initiale dédiée à la vente.**

Dans la zone **UEb** :

- les constructions destinées à des activités tertiaires,
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes.

Dans la zone **UEc** :

- les constructions à usage d'activités : industrielles, **commerce de gros**, artisanales, de services comportant ou non des installations classées soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement,



- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et de ne pas aggraver les nuisances actuelles.
- Les commerces de détail existants à la date d'approbation de la modification n°9 du PLU (*approuvée le 22/09/2015 et intégrant le schéma de développement commercial*) peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extension, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division de ces commerces est interdite.
- Une partie de cette zone est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome des Ajoncs notamment en termes d'isolement acoustique (Cf. la notice des annexes)

Dans la zone **UEci** :

- l'implantation d'activités hors commerces de détail ou d'installations classées soumises à déclaration ne présentant pas de nuisances majeures les rendant insalubres et dangereuses pour l'environnement et notamment les zones d'habitat proches.
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et de ne pas aggraver les nuisances actuelles.
- Les commerces de détail existants à la date d'approbation de la modification n°9 du PLU (*approuvée le 22/09/2015 et intégrant le schéma de développement commercial*) peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extension, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division de ces commerces est interdite.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Dans la zone **UEd** :

- les installations et équipements liés au traitement des déchets
- les stations d'épuration

Dans les secteurs concernés par la zone inondable (Cf carte des zones inondables) :

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

### **Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée **pour l'accès et la voie d'accès.**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et la RD 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

## **Article UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **UE.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **UE.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **UE 4-3. Eaux Pluviales**

**Sur le secteur de Roche sud (périmètre de l'orientation d'aménagement) :**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau.

**En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes :**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **UE.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UE.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

## **UE 4-6. Ordures ménagères**

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

## **Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UE 6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édiflée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront s'implanter au recul [des voies et emprises publiques sans être inférieur à 5 mètres](#).

Les ouvrages de transport, de distribution [et de production](#) d'énergie électrique [et d'énergies renouvelables](#) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **UE 6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique :

- lorsque les caractéristiques du projet ou de l'activité le rendent nécessaire,
- lorsque le projet intéresse une parcelle importante ou se démarque des parcelles voisines ou pour tenir compte de l'adaptation du sol,
- pour une implantation optimum des ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif
- pour garantir la préservation d'un élément bâti ou d'un ensemble urbain identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).
- pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager identifié au titre de l'article L 123.1.7°.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

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

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du contournement de La Roche-sur-Yon par la RN 160.

## **Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **UE 7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

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

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

### **UE 7.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette marge de 5 m ne peut être réduite en limite de zone et elle sera égale à  $L = H/2$  pour tout bâtiment supérieur à 10 m de haut ( $L$  représentant la distance de la construction à la limite séparative).

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation suivantes.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

## **Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

## **Article UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite, [hormis dans le secteur de Roche sud faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.](#)

### **Dans le secteur de Roche sud :**

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'acrotère ou à l'égout.

De plus, une dérogation pour dépassement exceptionnel de 2 mètres, au motif d'intégration de communication commerciale ou d'éléments techniques, indispensables au fonctionnement de l'activité (mise en valeur de SAS d'entrée etc.) pourra être autorisée.

Le niveau de référence, pour le calcul de la hauteur des bâtiments, pour toute délivrance de permis de construire ou d'occupation des sols, sera le niveau fini de la plate-forme livrée par la collectivité locale dans le cadre de la viabilisation de l'opération.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

## **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **UE 11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui fondent leur protection ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

### **UE 11.2 - Dispositions particulières**

#### **UE 11.2.1 – Formes et façades**

Les formes seront simples, les détails seront soignés. La construction sera réalisée en tenant particulièrement compte de la perception des volumes depuis les espaces publics.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

L'utilisation du métal et du bois sera privilégiée.

Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagé, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Le traitement de façade différencié en terme de percements pourra être envisagée entre la partie commerciale, entrepôt et bureau d'une entreprise

#### **UE 11.2.2 – Matériaux et finition**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, etc.), la tonalité générale des façades sera harmonieuse.

Les percements doivent être de formes simples et rythmées

#### **UE 11.2.3 – Enseignes**



Toutes enseignes lumineuses, peintes ou non, seront intégrées dans le bâti. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. Les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments. Un dépassement de faible importance pourra être toléré (un tiers de la hauteur de l'enseigne maximum). Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limite séparative) en dehors des mats porte-drapeaux.

#### **UE 11.2.4 – Aires de stockage ou de dépôts extérieurs**

L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales.

Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

Les aires et zones de stockage extérieurs, même temporaires, sont interdits dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.

#### **UE 11.2.5 – Aire d'exposition**

L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show room » extérieur sera toléré notamment dans les marges de recul le long des voies de circulation, sous condition de traitement de « mise en scène » en harmonie avec l'environnement naturel et construit.

Aucune fondation ne sera admise.

#### **UE 11.2.6 – Toitures**

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

#### **UE 11.2.7 – Clôtures**

L'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures en bordure de voies publiques pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une continuité d'aspect avec les réalisations ou projets de plantation établis pour les fonds voisins est souhaitable.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

En limite séparative de lot les clôtures peuvent être avantageusement remplacées par des plantations.

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

#### **UE 11.2.8 – Equipements techniques**

Les équipements techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

## **Article UE 12 - STATIONNEMENT**

### **UE 12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à

prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> pour les automobiles, y compris les accès.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Autant que possible, les accès doivent être limités sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

## UE 12.2 - Dispositions particulières

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Pour les logements de fonction et de gardiennage**, il est exigé 1 place par logement.

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (structures hôtelières, résidences service), il est exigé 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#). En dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les restaurants**, il est exigé 1 place pour 6m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) de salle de restaurant, la norme la plus contraignante étant retenue pour les hôtels restaurants.

**Pour les commerces :**

- pour une surface de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup> : aucune place n'est requise
- pour une surface de vente au delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6°, 8° du I de l'article L.720-5 du Code de Commerce et au I de l'article 36.1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 et les équipements cinématographique sont soumis aux dispositions de l'article L.111.6.1 du Code de l'Urbanisme.

**Pour les bâtiments à usage de bureau et services**, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#).

En cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition [ou de la concession](#) de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.



Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **UE.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de stationnement seront plantées sous forme de « plots » paysagers comprenant chacun au moins un arbre de haute tige et des plantations arbustives. Il sera réalisé un plot pour cinquante places de stationnement.

Les terrassements liés à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

### **UE.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

### **UE.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UT** correspond au secteur de l'aérodrome des Ajoncs créé en 1947 et utilisé pour l'aviation générale et vols d'affaires.

Elle est destinée à l'accueil de constructions liées et nécessaires aux activités aéronautiques.

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

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

### **Article UT 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article UT 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UT2

### **Article UT 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés :

- les **constructions nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome** et celles liées à l'**activité aéronautique**.
- les **constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs** liés à la zone,
- Les **affouillements ou exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- les **constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la **surface de plancher** soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs liées à l'activité aéronautique.
- Les ouvrages de transport, de distribution et **de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables**.

Les occupations autorisées devront respecter les dispositions du PEB notamment en matière d'isolation acoustique.

### **Article UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

### **Article UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **UT.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **UT.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

#### **UT 4-3. Eaux Pluviales**

Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,

- 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha (pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

#### b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouageur-séparateur particulaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **UT.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UT.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

L'intégration des transformateurs aux constructions devra être favorisée.

#### **UT 4-6. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'emprise du projet, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

### **Article UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **UT 6.1 - Dispositions générales**

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront s'implanter en fonction du recul des constructions existantes.

Un recul partiel peut être autorisé pour tenir compte de la topographie.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **UT 7.1 - Dispositions générales**

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

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

### **UT 7.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette marge de 5 m ne peut être réduite en limite de zone et elle sera égale à  $L \geq H/2$  pour tout bâtiment supérieur à 10 m de haut (**L représentant la distance de la construction à la limite séparative**).

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

## **Article UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite (se reporter aux contraintes de servitudes aéronautiques).

## **Article UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **UT 11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

### **UT 11.2 - Dispositions particulières**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

L'aménagement des clôtures en bordure de voies publiques devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée. Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une continuité d'aspect avec les réalisations ou projets de plantation établis pour les fonds voisins est souhaitable.

Les équipements techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

## **Article UT 12 - STATIONNEMENT**

### **UT 12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

### **UT 12.2 - Dispositions particulières**

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

Plan Local d'Urbanisme— La Roche-sur-Yon **REGLEMENT / Document mis à jour suite aux procédures de modifications n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 de modifications simplifiées n°1, 2 et 3 et de mise en compatibilité (Brossardière et AVAP)**



- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition **ou de la concession** de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **UT.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les terrassements liées à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

### **UT.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du huppier

### **UT.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **Article UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UR correspond à une zone d'activités située en milieu rural. Elle est essentiellement destinée à l'accueil d'activités de travaux agricoles et réparation de machines agricoles qui justifient d'un besoin de proximité immédiate avec les agriculteurs et l'espace agricole pour le bon déroulement de l'activité.

### Article UR 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article UR 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UR 2

### Article UR 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés :

- les **constructions** liées à l'activité de travaux agricoles et réparation de machines agricoles
- Les **affouillements ou exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- les **constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la **surface de plancher** soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

### Article UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et la RD 747 est réglementée hors agglomération.

## **Article UR 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **UR.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **UR.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduelles industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **UR 4-3. Eaux Pluviales**

Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la

police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle.

Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouageur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **UR.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UR.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

L'intégration des transformateurs aux constructions devra être favorisée.

#### **UR 4-6. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'emprise du projet, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

### **Article UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **UR 6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction n'est autorisée dans les marges de recul figurant au plan.

L'implantation des constructions devra respecter un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **Article UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **UR 7.1 - Dispositions générales**

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

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

## **UR 7.2 - Dispositions particulières**

Cette marge de 5 m sera égale à  $L \geq H/2$  pour tout bâtiment supérieur à 10 m de haut ([L représentant la distance de la construction à la limite séparative](#)).

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

## **Article UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite. Les hauteurs devront permettre aux constructions de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

## **Article UR 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **UR 11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

### **UR 11.2 - Dispositions particulières**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

L'aménagement des clôtures en bordure de voies publiques devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée. Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une continuité d'aspect avec les réalisations ou projets de plantation établis pour les fonds voisins est souhaitable.

Les équipements techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

## **Article UR 12 - STATIONNEMENT**

### **UR 12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **UR 12.2 - Dispositions particulières**

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

**Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.**

**Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.**

## **Article UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **UR.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les terrassements liées à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

### **UR.13.2. – Espaces boisés classés**



Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du huppier

### **UR.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **Article UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ\_zola**

## CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UZ\_zola** est une zone à usage principal d'habitat et d'activités compatibles avec celui-ci qui s'inscrit dans le programme d'actions de requalification du quartier de la gare approuvé par le conseil municipal en date du 21 mai 2003.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté Zola dont le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2002 et le dossier de réalisation de ZAC approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2003.

Cette zone fera se côtoyer petits immeubles, maisons individuelles et habitat intermédiaire, dans un environnement favorisant la qualité du cadre de vie qui pourrait comprendre, à terme, plus de 500 logements, dont 20 % de logements locatifs aidés.

L'aménagement de la zone doit être réalisé lors d'une opération d'ensemble conformément au plan d'aménagement inscrit dans le document « orientations d'aménagement ».

Au regard du schéma de développement commercial, la création de commerce est interdite dans cette zone.

### **Article UZ\_zola 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article UZ\_zola 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitation et/ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment les installations classées soumises à autorisation et toutes constructions à l'intérieur des espaces non aedificandi figurant aux documents graphiques sont interdites.
  - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites.
- Les pylônes de téléphonie mobile.
- La création de commerces

### **Article UZ\_zola 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

#### **UZ\_zola.2.1 – Dispositions générales**

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions de quelque destination que ce soit dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve des conditions fixées à l'alinéa 2.2 ci-après.
- Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve du respect des articles ci-après
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires.
- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

### **UZ\_zola.2.2 – Dispositions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités ainsi que les installations et travaux divers à condition :
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - qu'elles n'entraînent aucune gêne (notamment bruit, poussières ou odeurs déchets) et aucun risque (notamment explosion, incendie) pour le voisinage,
  - que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- Les extensions des constructions existantes, dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Les commerces existants peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extension, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % maximum de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division des commerces est interdite.

### **Article UZ zola 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

Des tracés de principe pour la réalisation de voies secondaires, de voies tertiaires et de liaisons piétonnes et cyclables sont portés sur le document graphique inscrit dans le document « orientations d'aménagement ».

### **Article UZ zola 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **UZ\_zola.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **UZ\_zola.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **UZ\_zola 4-3. Eaux Pluviales**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau.

En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes :

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictifs notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit

de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle.

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **UZ\_zola.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UZ\_zola.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Le raccordement au réseau câblé sera réalisé en souterrain ou par le moyen d'une antenne collective.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **UZ\_zola 4-6. Ordures ménagères**

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

De plus, les immeubles collectifs devront prévoir le stockage des conteneurs destinés au tri sélectif.

Des espaces de stockages collectifs des conteneurs destinés au tri sélectif sont à prévoir lorsque que l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée.

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

### **Article UZ\_zola 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UZ zola 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UZ\_zola.6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont étendues aux limites des espaces extérieurs à vocation publique ; dans tous les cas, le terme « alignement » sera utilisé.

**Dans la bande des 15 mètres à compter de l'alignement**, les constructions seront implantées à une distance maximale de 3 mètres par rapport à cet alignement, au moins sur une proportion de 50 % du linéaire de façade de construction concerné.

Cette disposition n'est cependant pas applicable pour les voies à usage exclusivement piétonnier et cyclable, ainsi que dans les cas particuliers évoqués ci-après.

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

### **UZ\_zola.6.2 - Dispositions particulières**

**Les constructions devront respecter dans certains cas un :**

- Alignement obligatoire applicable aux constructions d'une hauteur supérieure à R+1 : le document graphique contenu dans les orientations d'aménagement précise les lieux soumis à une obligation d'implanter les constructions à l'alignement ; dans ce cas, au moins 50 % du linéaire de façade de construction concerné doit être implanté sur cet alignement, le reste pouvant être en recul sans autre limitation de distance.
- Recul minimal de 3 mètres et maximal de 5 mètres : le document graphique contenu dans les orientations d'aménagement précise les lieux concernés ; le recul de 5 mètres est applicable sur au moins 50 % du linéaire de façade de construction concerné, le restant pouvant être en recul sans autre limitation de distance.
- Recul en fonction de la hauteur des constructions : le document graphique contenu dans les orientations d'aménagement précise les lieux concernés ; la distance de tout point de la construction par rapport à l'alignement doit être au moins égale à sa hauteur.
- Recul minimal de 5 mètres applicable par rapport au Boulevard Lavoisier.

**Cas des garages :**

Dans tous les cas, les garages doivent être implantés à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement de l'emprise ouverte à la circulation automobile sur laquelle ils accèdent.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article UZ zola 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le terme « alignement » s'applique ici pour les voies ouvertes à la circulation automobile ; dans le cas de terrains concernés par plusieurs voies, les dispositions ci – dessous s'appliquent par rapport à la voie la plus importante.

### **Dans la bande des 15 mètres à compter de l'alignement :**

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées avec une distance horizontale minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

### **Au delà de la bande des 15 mètres à compter de l'alignement :**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de la hauteur, sans être inférieure à trois mètres.

Toutefois, toujours au delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres à l'adossement,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- lorsque les propriétaires voisins édifient des accolés dans une même cohérence architecturale.

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

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation suivantes.

## **Article UZ zola 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UZ zola 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article UZ zola 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion, sans rupture injustifiée, dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

Le document graphique contenu dans les orientations d'aménagement précise les prescriptions de hauteur maximum des constructions. Ces hauteurs maximales autorisées sont fixées à R+3+attique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables**.



## **Article UZ zola 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet.

Seuls les éléments intéressants et caractéristiques devront être pris en compte :

- Pour l'ilot ou le quartier : l'épannelage des bâtiments, les clôtures, les éléments végétaux importants
- Pour les commerces : la façade de l'ensemble de l'immeuble.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier.

Les murs sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.

Les murets, d'une hauteur maximum de 60 centimètres, sont autorisés et doivent être enduits des deux faces. Ceux-ci pourront être accompagnés d'un dispositif de clôture complémentaire. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra excéder 1,20 m à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et 2 m en limites séparatives et fond de parcelle.

Les brises-vues, de type haies artificielles, bâches, sont interdits.

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le volume de la construction.

Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.

Des prescriptions de composition des constructions sont portées sur le document graphique inscrit dans le document « orientations d'aménagement » ; elles indiquent en particulier, pour certains lieux, l'orientation générale des façades.

Une large gamme de matériaux peut être utilisée, à condition qu'ils s'accordent avec des objectifs d'intégration qualitative dans le paysage urbain environnant ainsi qu'avec des préoccupations de développement durable.

Tout particulièrement pour ce qui concerne les bâtiments les plus hauts, une volumétrie avec dernier niveau en étage-attique est recommandée.

Des couvertures d'aspect horizontal (terrasse accessible ou non, membrane,...), des pentes et matériaux non « traditionnels » pourront être utilisés pour participer à l'affirmation d'un quartier typé et résolument contemporain.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

## **Article UZ zola 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> pour les automobiles, y compris les accès et de 2 m<sup>2</sup> pour les deux roues.

### **Pour les deux roues :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**Pour toute nouvelle construction**, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:

- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher** au delà de 200m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ou de surfaces de vente
- **Pour les équipements publics, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**
- Pour les autres affectations : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

### **Pour les voitures :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum pour 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

**Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé:

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**Pour les constructions à usage de commerces**, il est exigé :

- aucune place n'est requise pour les surfaces de vente inférieures à 200 m<sup>2</sup> ;
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de vente :1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les autres établissements que commerces et services, ainsi que les commerces et services > à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article **L.123-1-3** du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de

stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition **ou de la concession** de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article UZ zola 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **UZ\_zola.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure.

### **UZ\_zola.13.2. – Espaces boisés classés**

Aucun espace boisé classé recensé dans la zone.

### **UZ\_zola.13.3. – Arbres, haies, secteurs paysagers**

Aucun élément recensé dans la zone.

## **Article UZ zola 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

# INTRODUCTION GENERALE AUX ZONES AU

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

La zone AU comprend deux types de zones :

Est classée en 1AU une zone lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

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

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

Elle regroupe plusieurs zones :

- la zone **1 AUB** correspond à une zone à dominante d'habitat,
- les zones **1 AUEb, c et ci** ont une vocation à dominante d'activités,
- la zone **1AUG** correspond à une zone liée au tourisme vert
- la zone **1 AUL** correspond à une zone à dominante de loisirs
- la zone **1 AULn** correspond à une zone réservée à l'accueil des gens du voyage
- les zones **1 AUZ** correspondent à des zones soumises à des dispositions spécifiques.

Est classée en 2AU une zone lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

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

Elle regroupe plusieurs zones :

- la zone **2 AUB** correspond à une zone à dominante d'habitat,
- la zone **2 AUE** correspond à une zone à dominante d'activités,
- la zone **2 AU** dont la vocation future n'est pas précisément définie compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'évolution de la zone et qui pourra accueillir de l'habitat et/ou des activités économiques,
- la zone **2 AUL** correspond à une zone à dominante de loisirs.

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUB**

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone 1 AUB** est destinée à une vocation d'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec celui-ci. **Au regard du schéma de développement commercial, la création de commerce est interdite dans cette zone.**

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

Le développement urbain proposé recherche des formes urbaines en matière de densité, d'implantation, de hauteur des constructions notamment sur la même typologie que la zone UB.

Certaines zones 1 AUB font l'objet d'une orientation d'aménagement qui conditionne leur aménagement. (se référer au document « orientations d'aménagement »).

### **Article 1AUB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### RAPPEL

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUB 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitation et/ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment les installations classées soumises à autorisation.
- La création de commerces
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites
- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone

### **Article 1AUB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- Les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, à l'exclusion de celles susceptibles de générer des nuisances, notamment phoniques ou olfactives, ou de présenter des risques pour la sécurité du voisinage.

- Les commerces existants peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extension, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division est interdite.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve du respect des articles ci-après.
- les ouvrages et installations d'intérêt général qui ne pourraient pas être implantés en dehors de la zone.
- Les annexes non accolées à la construction principale et les abris de jardin s'il s'agit de structure légère dont la surface de plancher totale est inférieure à 20m<sup>2</sup>
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires.
- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone
- **les aménagements nécessaires ou liés à la zone**
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- Les ouvrages de transport, de distribution et **de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables**.

### **Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée **pour l'accès et la voir d'accès**.

**Cette largeur de 4 mètres n'est pas requise pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les véhicules motorisés sont exclus et relégués en périphérie dans des poches de stationnement.**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

### **Article 1AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**



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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **1AUB.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **1AUB.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire. [La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante.](#)

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

#### **1AUB 4-3. Eaux Pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

##### **a) Aspect quantitatif :**

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- [Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :](#)
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

[Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site \(risque d'inondation, ...\) être plus restrictifs notamment par rapport à la pluie de référence \(possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale\) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.](#)

- [Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage](#)

devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **1AUB.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **1AUB.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **1AUB 4-6. Ordures ménagères**

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

De plus, les immeubles collectifs devront prévoir le stockage des conteneurs destinés au tri sélectif.

Des espaces de stockages collectifs des conteneurs destinés au tri sélectif sont à prévoir lorsque que l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée.

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

### **Article 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

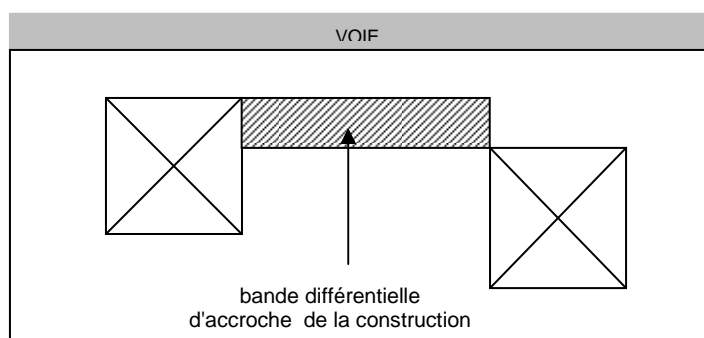
## **Article 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1AUB.6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édifiée dans la marge de recul figurant au plan de zonage. Lorsqu'une marge de recul est indiquée, celle-ci prend valeur de ligne d'accroche en lieu et place de l'alignement des voies publiques.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions seront implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- et/ou à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- au recul défini par les bâtiments voisins existants. En cas de recul différent des constructions voisines, l'implantation de la nouvelle construction pourra être implantée dans la bande différentielle mais ne devra pas avoir un recul supérieur à la construction la plus éloignée de la voie ou de l'emprise publique.



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

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, seule la façade comportant l'accès principal à la construction sera concernée par les règles d'implantation définies précédemment.

Les autres limites parcellaires bordées par une voie ou emprise publique doivent respecter les implantations suivantes :

- Soit à l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique
- Soit en retrait de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 3 m

### **1AUB.6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti ou d'un ensemble urbain identifiés u titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme (cf . Fiche de protection en Annexe du règlement).

Les équipements publics devront être implantés :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer
- En retrait

↳ Sur le secteur de la Brossardière, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, les constructions devront être implantées :

- à l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique
  - et/ou à un recul minimum de 5 m par rapport à la voie ou emprise publique
- Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général (coffrets, transformateurs, etc) à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

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

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUB.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

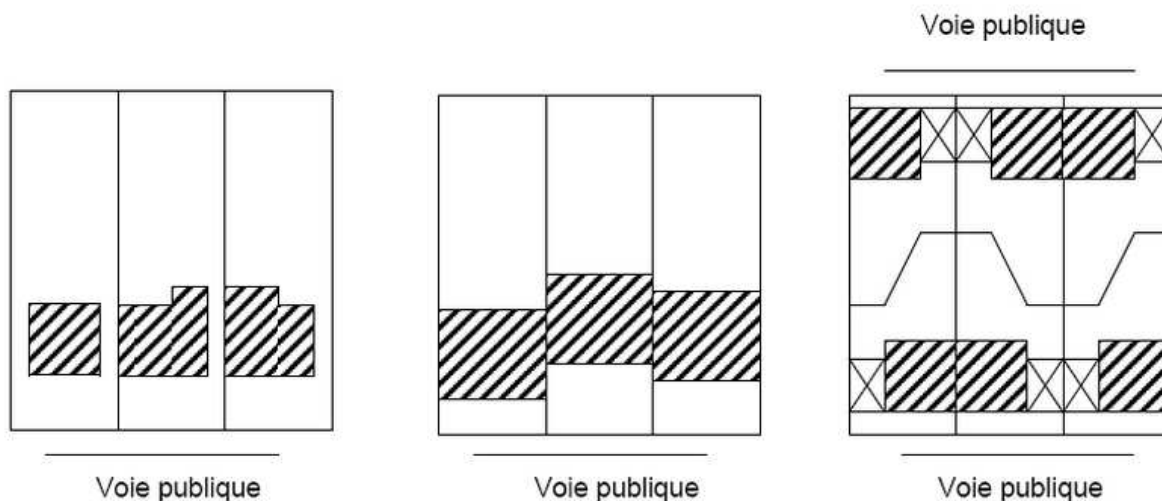
**Dans la bande des 18 m, à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées :**

- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 m
- sur l'une des limites séparatives
- d'une limite séparative à l'autre

Ce retrait pourra être ramené à 2 m si ce type d'implantation constitue la dominante du paysage urbain avoisinant ou si la configuration du terrain l'impose.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

L'implantation des constructions pourra s'effectuer de la manière suivante :



## **Au-delà de la bande des 18 m, les constructions pourront être implantées :**

### En limites séparatives :

- la hauteur ne pourra excéder 3,50 m par rapport au terrain naturel voisin.
  - néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée si :
- les constructions juxtées sont de hauteurs supérieures, le projet de construction s'adaptera à la hauteur de la construction voisine
- le projet concerne des activités ou équipements nécessitant des hauteurs importantes.

### En retrait des limites séparatives :

Le retrait devra respecter une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) (**L représentant la distance de la construction à la limite séparative**)

Néanmoins, cette distance pourra être réduite lorsque la construction concerne une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant.

## **1AUB.7.2 - Dispositions particulières**

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

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour préserver un bon ensoleillement.

## **Article 1AUB 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite

## **Article 1AUB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUB.10.1 - Dispositions générales**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion, sans rupture injustifiée, dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles ou attique avec une hauteur absolue de 12 mètres.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Pour les constructions et installations à vocation d'activités et d'équipements autorisés dans la zone, la hauteur est limitée à 12 m à l'acrotère ou à l'égout. De plus, une dérogation pour dépassement exceptionnel de 2 mètres, au motif d'intégration de communication commerciale ou d'éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'activité (mise en valeur de SAS d'entrée, etc.), pourra être autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

### **1AUB.10.2 - Dispositions particulières**

Dans un souci de densification des constructions nouvelles, une hauteur maximale de R+4 avec une hauteur absolue de 16 mètres sera autorisée uniquement pour les terrains supérieurs à 1 000m<sup>2</sup> (hauteur justifiée par la linéarité importante de la longueur de la façade donnant sur la rue et/ou opérations d'ensemble) ou dans les quartiers où les immeubles situés à proximité présentent déjà une hauteur de R+4.

## **Article 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

Les façades et pignons aveugles des constructions d'angles sont interdits à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier.

Les murs sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.

Les murets, d'une hauteur maximum de 60 centimètres, sont autorisés et doivent être enduits des deux faces. Ceux-ci pourront être accompagnés d'un dispositif de clôture complémentaire. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra excéder 1,20 m à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et 2 m en limites séparatives et fond de parcelle.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la hauteur maximale d'1,20 m du dispositif de clôture ne sera exigée que sur la façade comportant l'accès principal à la construction.



Sur les autres limites parcellaires bordées par une voie ou emprise publique, la hauteur autorisée pour la clôture est de 2 m. Les murs y sont interdits.

Les brises-vues, de type haies artificielles, bâches, sont interdits.

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui fondent leur protection ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

## **Article 1AUB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> pour les automobiles, y compris les accès et de 2 m<sup>2</sup> pour les deux roues.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

### **Pour les deux roues :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**Pour toute nouvelle construction**, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:

- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher** au delà de 200m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ou de surfaces de vente
- **Pour les équipements publics, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**
- Pour les autres affectations : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

### **Pour les voitures :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum pour 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (structures hôtelières, résidences service, résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs), il est exigé :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les constructions ayant une vocation médicale ou assimilée** (hôpitaux, cliniques, résidences pour personnes âgées), il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé:

- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#)

**Pour les constructions à usage de commerces :**

- aucune place n'est requise pour les surfaces de vente inférieures à 200 m<sup>2</sup> ;
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, :1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

[Les équipements cinématographiques sont soumis aux dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 du Code de l'Urbanisme.](#)

**Pour les autres établissements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

**Pour les équipements publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

[Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.](#)

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article [L.123-1-3](#) du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition [ou de la concession](#) de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

[Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.](#)

[Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement \(ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie\). Dans le cas contraire \(ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires\), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction \(construction existante + extension\), en fonction de la destination de la construction.](#)



## **Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1AUB.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure.

### **1AUB.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

### **1AUB.13.3. – Arbres, haies, secteurs paysagers**

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, etc.) identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Leur abattage partiel est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

## **Article 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Aucune règle n'est prescrite.

**CHAPITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES 1 AUE**

**La zone 1 AUE** est réservée aux activités, **hors création de commerces de détail.**

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Le développement urbain proposé recherche des formes urbaines en matière d'implantation, de hauteur des constructions notamment sur la même typologie que la zone UE.

Elle comprend 3 zones :

- La zone **1AUEb** destinée à l'accueil d'activités tertiaires.
- La zone **1AUEc** destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception **du commerce de détail.**
- La zone **1AUEci** destinée à l'accueil d'activités économiques à l'exception **du commerce de détail et des installations classées soumises à autorisation.**

Certaines zones 1 AUE font l'objet d'une orientation d'aménagement qui conditionne leur aménagement. (se référer au document « orientations d'aménagement »).

**Une partie de la zone est couverte par la zone inondable de la vallée de l'Yon.**

## **Article 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **RAPPEL**

- **Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).**

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUE 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## **Article 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPEL**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).**

## 1AUE.2.1 - Dispositions générales

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration **paysagère** :

- les **constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs** liés aux zones d'activités,
- les **constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la **surface de plancher** soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
- Les **constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer** ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires,
- Les **affouillements ou exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les ouvrages de transport, de distribution et **de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables**.
- les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements
- les aménagements nécessaires ou liés à la zone

## 1AUE.2.2 - Dispositions particulières aux zones

Outre les dispositions du 1AUE.2.1., sont également autorisés :

Dans la zone **1AUEb** :

- les constructions destinées à des activités tertiaires,
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone.
- **l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (hormis celles mentionnées à l'article 1AUE 2.1), dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.**

Dans la zone **1AUEc** :

- les constructions à usage d'activités (industrielles, commerce de gros, artisanales, de services) comportant ou non des installations classées soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement,
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone.
- Les commerces de détail existants à la date d'approbation de la modification n°9 du PLU (*approuvée le 22/09/2015 et intégrant le schéma de développement commercial*) peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extensions, à condition que la surface totale de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division de ces commerces est interdite.
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (hormis celles mentionnées à l'article 1AUE 2.1), dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Dans la zone **1AUEci** :

- l'implantation d'activités hors commerces de détail ou d'installations classées soumises à déclaration ne présentant pas de nuisances majeures les rendant insalubres et dangereuses pour l'environnement et notamment les zones d'habitat proches.
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et de ne pas aggraver les nuisances actuelles.
- Les commerces de détail existants à la date d'approbation de la modification n°9 du PLU (*approuvée le 22/09/2015 et intégrant le schéma de développement commercial*) peuvent faire l'objet d'un maintien ou d'une reprise, ainsi que d'extensions, à condition que la surface totale

de l'extension n'excède pas 20 % **maximum** de la surface de plancher initiale dédiée à la vente. Cependant, la division de ces commerces est interdite.

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes (hormis celles mentionnées à l'article 1AUE 2.1), dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable (Cf carte des zones inondables) :

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

### **Article 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée pour l'accès et la voir d'accès.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

### **Article 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau. En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes.

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **1AUE.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **1AUE.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

#### **1AUE 4-3. Eaux Pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

- b) Aspect qualitatif
- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **1AUE.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **1AUE.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **1AUE 4-6. Ordures ménagères**

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

### **Article 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1AUE.6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édiflée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **1AUE 6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement,

en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du contournement de La Roche-sur-Yon par la RN 160.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUE.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

### **1AUE 7.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette marge de 5 m ne peut être réduite en limite de zone et elle sera égale à  $L \geq H/2$  pour tout bâtiment supérieur à 10 m de haut (**L représentant la distance de la construction à la limite séparative**).

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**



Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

### **Article 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1AUE 11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

#### **1AUE 11.2 - Dispositions particulières**

##### **1AUE 11.2.1 – Formes et façades**

Les formes seront simples, les détails seront soignés. La construction sera réalisée en tenant particulièrement compte de la perception des volumes depuis les espaces publics.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

L'utilisation du métal et du bois sera privilégiée.

Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagé, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Le traitement de façade différencié en terme de percements pourra être envisagée entre la partie commerciale, entrepôt et bureau d'une entreprise

##### **1AUE 11.2.2 – Matériaux et finition**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, etc.), la tonalité générale des façades sera harmonieuse.

Les percements doivent être de formes simples et rythmées

##### **1AUE 11.2.3 – Enseignes**

Toutes enseignes lumineuses, peintes ou non, seront intégrées dans le bâti. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments. Un dépassement de faible importance pourra être toléré (un tiers de la hauteur de l'enseigne maximum).

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limite séparative) en dehors des mats porte-drapeaux.

##### **1AUE 11.2.4 – Aires de stockage ou de dépôts extérieurs**

L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales.

Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

Les aires et zones de stockage extérieurs, même temporaires, sont interdits dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.

#### **1AUE 11.2.5 – Aire d'exposition**

L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show room » extérieur sera toléré notamment dans les marges de recul le long des voies de circulation, sous condition de traitement de « mise en scène » en harmonie avec l'environnement naturel et construit.

Aucune fondation ne sera admise.

#### **1AUE 11.2.6 – Toitures**

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

#### **1AUE 11.2.7 – Clôtures**

L'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures en bordure de voies publiques pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une continuité d'aspect avec les réalisations ou projets de plantation établis pour les fonds voisins est souhaitable.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

En limite séparative de lot les clôtures peuvent être avantageusement remplacées par des plantations.

#### **1AUE 11.2.8 – Equipements techniques**

Les équipements techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

### **Article 1AUE12 - STATIONNEMENT**

#### **1AUE 12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Autant que possible, les accès doivent être limité sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

## 1AUE 12.2 - Dispositions particulières

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Pour les logements de fonction et de gardiennage**, il est exigé 1 place par logement.

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (structures hôtelières, résidences service), il est exigé 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les restaurants**, il est exigé 1 place pour 6m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) de salle de restaurant, la norme la plus contraignante étant retenue pour les hôtels restaurants.

**Pour les commerces :**

- pour une surface de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup> : aucune place n'est requise
- pour une surface de vente au delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6°, 8° du I de l'article L.720-5 du Code de Commerce et au I de l'article 36.1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 et les équipements cinématographique sont soumis aux dispositions de l'article L.111.6.1 du Code de l'Urbanisme.

**Pour les bâtiments à usage de bureau et services**, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#).

En cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition [ou de la concession](#) de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les équipements publics situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

[Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.](#)

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

[Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.](#)

[Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement \(ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie\). Dans le cas contraire \(ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires\), la règle](#)

sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1AUE.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de stationnement seront plantées sous forme de « plots » paysagers comprenant chacun au moins un arbre de haute tige et des plantations arbustives. Il sera réalisé un plot pour cinquante places de stationnement.

Les terrassements liées à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

### **1AUE.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du huppier

### **1AUE.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **Article 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite

**CHAPITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES 1 AUL**

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AUL est réservée aux installations à vocations sportives, touristiques ou de loisirs. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend 1 zone 1AULn qui est réservé au terrain d'accueil des gens du voyage

### **Article 1AUL 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### RAPPEL

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUL 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.

### **Article 1AUL 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

#### **1AUL.2.1 - Dispositions générales**

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- les ouvrages et installations d'intérêt général qui ne pourraient pas être implantés en dehors de la zone.
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone
- Les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

#### **1AUL.2.2 - Dispositions particulières aux secteurs**

Outre les dispositions du 1AUL.2.1., sont également autorisés :

Dans la zone **1AUL**:

- Les aménagements et équipements destinés aux activités sportives et de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping-caravanage
  - Les **constructions et logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la surface habitable soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.

Dans la zone **1AULn**:

Les aires de stationnement des gens du voyage et les équipements correspondants.

### **Article 1AUL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée [pour l'accès et la voie d'accès](#).

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

### **Article 1AUL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les RESEaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **1AUL.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

## 1AUL.4.2. – Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

## 1AUL.4-3. Eaux Pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

### b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

## 1AUL.4.4. – Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



#### **1AUL.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **1AUL.4-6. Ordures ménagères**

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

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

### **Article 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1AUL.6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édifiée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **1AUL. 6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements publics devront être implantés :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer
- En retrait

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du contournement de La Roche-sur-Yon par la RN 160.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUL.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

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

### **1AUL.7.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée en raison de la configuration ou de la topographie de la parcelle à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

### **Article 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet.

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation ) sont interdites en façade.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

### **Article 1AUL 12 - STATIONNEMENT**

#### **1AUL 12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Autant que possible, les accès doivent être limités sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage, seront traitées avec des matériaux d'aspect naturel et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

## 1AUL 12.2 - Dispositions particulières

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des usagers de la construction doit être assuré en priorité sur le terrain de l'opération. Toutefois, une étude fine des besoins peut aboutir à l'utilisation partielle ou totale d'un parking existant à proximité. Dans ce cas, le pétitionnaire doit joindre à sa demande l'autorisation du propriétaire du parking existant ainsi utilisé.

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Pour les logements de fonction et de gardiennage**, il est exigé 1 place par logement.

**Pour les terrains de camping-caravanage et les parcs résidentiels de loisirs**, il est exigé 1 place par emplacement.

En cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition **ou de la concession** de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les équipements publics situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

**Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

**Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.**

**Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.**

## **Article 1AUL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1AUL.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les clôtures seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

Les aires de stationnement seront plantées sous forme de « plots » paysagers comprenant chacun au moins un arbre de haute tige et des plantations arbustives. Il sera réalisé un plot pour cinquante places de stationnement.

Les terrassements liées à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

### **1AUL.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

### **1AUL.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **Article 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

**CHAPITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES 1 AUG**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

**La zone 1AUG** est une zone réservée aux activités liées au tourisme vert, à leurs hébergements, aux activités de loisirs ou éducatives liées à une activité agricole et les constructions, installations et tout équipement liés à une activité agricole.

Son aménagement doit respecter les prescriptions inscrites dans l'orientation d'aménagement du secteur de la Malboire.

### **Article 1AUG 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUG 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles visées à l'article **1AUG 2**,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole,
- Les installations et travaux divers non visés à l'article **1AUG 2**.

### **Article 1AUG 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **RAPPEL**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

#### **1AUG.2.1 - Dispositions générales**

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés aux zones d'activités,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- les ouvrages et installations d'intérêt général qui ne pourraient pas être implantés en dehors de la zone.
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires.
- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

## **1AUG.2.2 - Dispositions particulières**

Sont également autorisés :

- Le réaménagement des bâtiments agricoles existants,
- les extensions et les constructions permettant de conforter une activité existante sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires,
- les constructions et installations destinées aux activités liées au tourisme vert, à leurs hébergements, aux activités de loisirs, éducatives ou pédagogiques liées à une activité agricole et les constructions et tout équipement liés à une activité agricole,
- les constructions et travaux rendus nécessaires dans le cadre de la maîtrise des pollutions d'origine agricoles,
- les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations à caractère général (transformateur EDF, pompe de relèvement etc..) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- la création de logements ou d'activités non polluantes par transformation du bâti existant à condition :
  - que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
  - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
  - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
  - qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles,
  - qu'elle conserve le caractère du bâti existant.

### **Article 1AUG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée pour l'accès et la voie d'accès.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

### **Article 1AUG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**



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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **1AUG.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **1AUG.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire. [La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante.](#)

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

#### **1AUG.4-3. Eaux Pluviales**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau.

En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes :

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictifs notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- - Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **1AUG.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **1AUG.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **1AUG.4-6. Ordures ménagères**

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

De plus, les immeubles collectifs devront prévoir le stockage des conteneurs destinés au tri sélectif.

Des espaces de stockages collectifs des conteneurs destinés au tri sélectif sont à prévoir lorsque que l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée.

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

### **Article 1AUG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article 1AUG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1AUG.6.1 - Dispositions générales**

**Aucune construction ne peut être édiflée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.**

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 15 m des berges des cours d'eau et de 5 m de l'alignement des voies.

### **1AUG.6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations, équipements publics et/ou collectifs à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du contournement de La Roche-sur-Yon par la RN 160.

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUG.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **1AUG.7.2 - Dispositions particulières**

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait ne peut être inférieur à 3m.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Toutefois, des implantations en limites séparatives sont possibles en raison de la configuration des parcelles ou si les bâtiments voisins sont implantés différemment ou s'il s'agit d'un bâtiment accolé à la construction principale.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **Article 1AUG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 1AUG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions devra s'intégrer à l'environnement immédiat, sauf caractéristiques particulières liées aux activités autorisées dans la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

### **Article 1AUG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1AUG.11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

Les clôtures sur l'alignement devront maintenir les continuités existantes sauf pour les projets groupés ou concernant plusieurs parcelles. Les clôtures végétalisées seront à privilégier.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation ) sont interdites en façade.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

## **Article 1AUG 12 - STATIONNEMENT**

### **1AUG.12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Autant que possible, les accès doivent être limité sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

### **1AUG.12.2 - Dispositions particulières**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition **ou de la concession** de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les équipements publics situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

**Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

**Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.**

**Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.**

## **Article 1AUG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le pétitionnaire devra se conformer au référentiel lié au dossier de réalisation de la ZAC de La Malboire créée en 2006.

### **1AUG.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les clôtures seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les aires de stationnement seront plantées sous forme de « plots » paysagers comprenant chacun au moins un arbre de haute tige et des plantations arbustives. Il sera réalisé un plot pour cinquante places de stationnement.

Les terrassements liés à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

### **1AUG.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du huppier

### **1AUG.13.3. – Arbres, haies, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où leur destruction est compensée par des plantations de qualité équivalente (gros sujets, minimum 18/20).

### **Article 1AUG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

# INTRODUCTION GENERALE AUX ZONES 1AUZ

La zone **1AUZ** peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Le développement urbain de la zone 1AUZ est défini dans le cadre d'un projet d'ensemble étudié dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté ou d'un lotissement dont certaines dispositions réglementaires diffèrent de celles des zones 1AUB et 1AUE.

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

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

Elle comprend 3 types de zone :

- La zone **1 AUZ\_horb** correspond à la Z.A.C. de l'Horbetoux,
- La zone **1 AUZ\_marr** correspond à la Z.A.C. de La Marronnière,
- La zone **1 AUZ\_parc** correspond aux lotissements ParcEco 85,

**Chaque zone est soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (en référence à la loi Barnier) qui a fait l'objet d'un projet urbain permettant de réduire le recul et dispose d'un plan d'aménagement d'ensemble répertorié dans le document « orientations d'aménagement ».**



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUZ**

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUZ\_horb**

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUZ\_horb** est une zone à usage principal d'activités.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de l'Horbetoux dont le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2005 et le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2005.

La pertinence de ce projet a été confirmée par la déclaration d'utilité publique du projet par M. le Préfet en date du 29 décembre 2005.

L'aménagement de la zone doit être réalisé lors d'une opération d'ensemble conformément au plan d'aménagement inscrit dans le document « orientations d'aménagement ».

### **Article 1AUZ horb 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUZ\_horb 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs

### **Article 1AUZ horb 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration **paysagère** :

- les constructions destinées à des **activités tertiaires**,
- **l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'activités** existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone.
  - les **constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs** liés aux zones d'activités,
  - les **constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la **surface de plancher** soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
- Les **affouillements ou exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les ouvrages de transport, de distribution et **de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables**.

## **Article 1AUZ horb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée pour l'accès et la voie d'accès.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

## **Article 1AUZ horb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **1AUZ\_horb.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **1AUZ\_horb.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **1AUZ\_horb 4-3. Eaux Pluviales**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau.

En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes :

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

#### a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

#### b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

### **1AUZ\_horb.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **1AUZ\_horb.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

### **1AUZ\_horb.4-6. Ordures ménagères**

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

## **Article 1AUZ\_horb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article 1AUZ\_horb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1AUZ\_horb.6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édifiée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

### **1AUZ\_horb.6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les constructions réalisées le long de la RD 948 devront respecter l'alignement sur le plan de zonage et parmi les orientations d'aménagement, traduit les règles susvisées.

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du contournement de La Roche-sur-Yon par la RN 160.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUZ horb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUZ\_horb.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

### **1AUZ\_horb.7.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette marge de 5 m ne peut être réduite en limite de zone et elle sera égale à  $L \geq H/2$  pour tout bâtiment supérieur à 10 m de haut (L représentant la distance de la construction à la limite séparative).

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUZ horb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

### **Article 1AUZ horb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUZ horb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est limitée à 12 m, distance mesurée entre le terrain naturel et l'égout ou le haut de l'acrotère.

Compte tenu des fortes pentes du terrain, cette valeur est mesurée au milieu du bâtiment sur sa plus grande longueur de façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

## **Article 1AUZ horb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1AUZ\_horb.11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

### **1AUZ\_horb.11.2 - Dispositions particulières**

#### **1AUZ\_horb.11.2.1 – Formes et façades**

Pour les façades visibles directement depuis la RD 948 ou depuis la route de la Brossardière, un traitement soigné des façades sera exigé.

A ce titre :

- Les matériaux de parement doivent être du type pierre naturelle ou reconstituée avec un calpinage précis ; Pour les bardages métalliques, seuls les panneaux plans ou à faibles nervures sont autorisés.
- Tout pastiche du style régional ou ancien est à proscrire. Le choix des coloris pour les éléments peints se fera en majorité parmi une seule teinte. Toute construction faisant l'objet d'une composition colorée devra préalablement à sa mise en place obtenir l'accord de la commune,
- Les tympans de toiture (Cf. voir croquis en annexe) et les pignons doivent être masqués par un acrotère qui unifie l'ensemble de la construction.

Les formes seront simples, les détails seront soignés. La construction sera réalisée en tenant particulièrement compte de la perception des volumes depuis les espaces publics.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

L'utilisation du verre, du métal et du bois sera privilégiée.

Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagé, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Le traitement de façade différencié en termes de percements pourra être envisagée entre la partie commerciale, entrepôt et bureau d'une entreprise

#### **1AUZ\_horb.11.2.2 – Matériaux et finition**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts est interdit.

Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, etc.), la tonalité générale des façades sera harmonieuse.

Les percements doivent être de formes simples et rythmées

#### **1AUZ\_horb.11.2.3 – Enseignes**

Toutes enseignes lumineuses, peintes ou non, seront intégrées dans le bâti. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments. Un dépassement de faible importance pourra être toléré (un tiers de la hauteur de l'enseigne maximum).

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limite séparative) en dehors des mats porte-drapeaux.

#### **1AUZ\_horb.11.2.4 – Aires de stockage ou de dépôts extérieurs**



L'implantation des aires et zones de stockage se fera en priorité à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales et devront faire l'objet de protections visuelles.

Les aires et zones de stockage extérieurs, même temporaires, sont interdits dans les marges de recul instaurées par rapport à la voie publique.

#### **1AUZ\_horb.11.2.5 – Aire d'exposition**

L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show room » extérieur sera toléré notamment dans les marges de recul le long des voies de circulation, sous condition de traitement de « mise en scène » en harmonie avec l'environnement naturel et construit.

Aucune fondation ne sera admise.

#### **1AUZ\_horb.11.2.6 – Toitures**

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

#### **1AUZ\_horb.11.2.7 – Clôtures**

L'aménagement des clôtures devra faire l'objet d'un projet détaillé. Elles seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures en bordure de voies publiques pourront être avantageusement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les plantations prévues sans clôtures devront, tant sur la voie publique que sur la marge de recul à partir de l'alignement, être en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une continuité d'aspect avec les réalisations ou projets de plantation établis pour les fonds voisins est souhaitable.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

En limite séparative de lot les clôtures peuvent être avantageusement remplacées par des plantations.

#### **1AUZ\_horb.11.2.8 – Equipements techniques**

Les équipements d'intérêt général, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

### **Article 1AUZ\_horb 12 - STATIONNEMENT**

#### **1AUZ\_horb.12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Autant que possible, les accès doivent être limités sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

## 1AUZ\_horb.12.2 - Dispositions particulières

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Pour les logements de fonction et de gardiennage**, il est exigé 1 place par logement.

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (structures hôtelières, résidences service), il est exigé 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les restaurants**, il est exigé 1 place pour 6m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#) de salle de restaurant, la norme la plus contraignante étant retenue pour les hôtels restaurants.

**Pour les commerces :**

- pour une surface de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup> : aucune place n'est requise
- pour une surface de vente au delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6°, 8° du I de l'article L.720-5 du Code de Commerce et au I de l'article 36.1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 et les équipements cinématographique sont soumis aux dispositions de l'article L.111.6.1 du Code de l'Urbanisme.

**Pour les bâtiments à usage de bureau et services**, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de [surface de plancher](#).

En cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition [ou de la concession](#) de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les équipements publics situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

[Dans le cas contraire, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.](#)

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

[Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.](#)

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article 1AUZ\_horb 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1AUZ\_horb.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Les clôtures seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée. Afin de donner un caractère naturel au site, les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles s'avéreraient nécessaires, les clôtures seront de type « clôture métallique », teinte verte, sur poteaux métalliques avec grillage plastifié à maille rigide rectangulaire, hauteur 1,80m.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les aires de stationnement seront plantées sous forme de « plots » paysagers comprenant chacun au moins un arbre de haute tige et des plantations arbustives. Il sera réalisé un plot pour cinquante places de stationnement.

Les terrassements liés à la réalisation des plates-formes bâtiment ne doivent pas générer des talus aux pentes supérieures à 2/1, de manière à permettre leur végétation toute en facilitant l'entretien.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

### **1AUZ\_horb.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houpier

### **1AUZ\_horb.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

Le principe de l'aménagement est de conserver au maximum les haies existantes. De ce fait :

- Les constructions et les voiries doivent s'écarter de 5 mètres minimum des haies conservées ou créées figurant sur le plan.
- Dans le cas où une partie de haie à conserver devait pour des raisons objectives être détruite, une haie équivalente en linéaire doit être recréée sur la parcelle.
- Un minimum de 30 % d'espace vert doit être conservé et planté sur la parcelle.
- Dans le cas de limite séparative au droit de haie bocagère conservée, il n'est pas à prévoir de clôture.

### **Article 1AUZ horb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUZ\_marr**

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone 1AUZ\_marr** est une zone à usage principal d'habitat.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de La Marronnière dont le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 février 2006 et le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2007.

L'aménagement de la zone doit être réalisé lors d'une opération d'ensemble conformément au plan d'aménagement inscrit dans le document « orientations d'aménagement ».

Cette zone dispose également d'un référentiel définissant les orientations jugées nécessaires à la réalisation de cette opération en déclinant les enjeux essentiels de chacun des domaines suivants :

- mixités et densités ;
- les équipements ;
- les espaces verts et lieux de vie ;
- les circulations, voiries et la viabilisation ;
- la qualité des constructions et le guide environnemental.

## **Article 1AUZ\_marr 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### RAPPEL

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUZ\_marr 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.
- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitation et/ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment les installations classées soumises à autorisation.
  - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## **Article 1AUZ\_marr 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration **paysagère** :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'activités de toute nature compatibles avec la vocation principale de la zone à l'exclusion de celles susceptibles de générer des nuisances, notamment phoniques ou olfactives, ou de présenter des risques pour la sécurité du voisinage.;
- Les résidences hôtelières et assimilées ;
- La création de logements par transformation et changement de destination de bâtiments existants sous réserve que le bâtiment soit en bon état et construit en matériau traditionnel (se référer à la fiche technique annexée au règlement
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve du respect des articles ci-après.
- Les annexes non accolées à la construction principale et les abris de jardin s'il s'agit de structure légère **dont la surface totale est** inférieure à 20m<sup>2</sup>
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les ouvrages et installations d'intérêt général qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et qui ne pourraient pas être implantés en dehors de la zone.
- les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone .
- Les ouvrages de transport, de distribution et **de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables**.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la **surface de plancher** soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.

### **Article 1AUZ marr 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée **pour l'accès et la voie d'accès**.

**Cette largeur de 4 mètres n'est pas requise pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les véhicules motorisés sont exclus et relégués en périphérie dans des poches de stationnement.**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

### **Article 1AUZ marr 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **1AUZ\_marr.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **1AUZ\_marr.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire. [La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante.](#)

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

#### **1AUZ\_marr.4-3. Eaux Pluviales**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau.

En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes :

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.



- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **1AUZ\_marr.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **1AUZ\_marr.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **1AUZ\_marr.4-6. Ordures ménagères**

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

De plus, les immeubles collectifs devront prévoir le stockage des conteneurs destinés au tri sélectif.

Des espaces de stockages collectifs des conteneurs destinés au tri sélectif sont à prévoir lorsque que l'enlèvement des ordures ménagères ne peut pas être réalisé au droit de chaque parcelle privée.

Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessible par les véhicules chargés de les enlever.

### **Article 1AUZ marr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article 1AUZ marr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1AUZ\_marr.6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édiflée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront être implantées, *soit* :

- à l'alignement des voies existantes ou à créer
- à un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

### **1AUZ\_marr.6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements publics devront être implantés :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer
- En retrait

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les ouvrages de transport, de distribution *et de production* d'énergie électrique *et d'énergies renouvelables* pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

## **Article 1AUZ marr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUZ\_marr.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Dans la bande des 18 m, à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées :**

- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 m
- sur l'une des limites séparatives
- d'une limite séparative à l'autre

Ce retrait pourra être ramené à 2 m si ce type d'implantation constitue la dominante du paysage urbain avoisinant ou si la configuration du terrain l'impose.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

### **Au-delà de la bande des 18 m, les constructions pourront être implantées :**

#### **En limites séparatives :**

- la hauteur ne pourra excéder 3,50 m par rapport au terrain naturel voisin.
  - néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée si :
- les constructions juxtées sont de hauteurs supérieures, le projet de construction s'adaptera à la hauteur de la construction voisine
- le projet concerne des activités ou équipements nécessitant des hauteurs importantes.

#### **En retrait des limites séparatives :**

Le retrait devra respecter une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) (**L représentant la distance de la construction à la limite séparative**)

Néanmoins, cette distance pourra être réduite lorsque la construction concerne une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant.

### **1AUZ\_marr.7.2 - Dispositions particulières**

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

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les ouvrages de transport, de distribution **et de production** d'énergie électrique **et d'énergies renouvelables** pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

### **Article 1AUZ marr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 1AUZ marr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 1AUZ marr 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion, sans rupture injustifiée, dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles ou attique avec une hauteur absolue de 12 mètres.

Pour les constructions et installations à vocation d'activités et d'équipements autorisés dans la zone, la hauteur est limitée à 12 m à l'acrotère ou à l'égout. De plus, une dérogation pour dépassement exceptionnel de 2 mètres, au motif d'intégration de communication commerciale ou d'éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'activité (mise en valeur de SAS d'entrée, etc.), pourra être autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

### **Article 1AUZ marr 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

Les clôtures végétalisées seront à privilégier.

Les murs sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.

Les murets, d'une hauteur maximum de 60 centimètres, sont autorisés et doivent être enduits des deux faces. Ceux-ci pourront être accompagnés d'un dispositif de clôture complémentaire. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra excéder 1,20 m à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et 2 m en limites séparatives et fond de parcelle.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, la hauteur maximale d'1,20 m du dispositif de clôture ne sera exigée que sur la façade comportant l'accès principal à la construction.

Sur les autres limites parcellaires bordées par une voie ou emprise publique, la hauteur autorisée pour la clôture est de 2 m. Les murs y sont interdits.

Les brises-vues, de type haies artificielles, bâches, sont interdits.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture. Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

## **Article 1AUZ marr 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès **et de 2m<sup>2</sup> pour les deux roues**.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places des stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

### **Pour les deux roues :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**Pour toute nouvelle construction**, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:

- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher** au delà de 200m<sup>2</sup> de **surface de plancher** ou de surfaces de vente
- **Pour les équipements publics, il devra être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction à partir d'une analyse explicitant ces besoins.**
- Pour les autres affectations : 1 pour 50m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

### **Pour les voitures :**

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum pour 60m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (structures hôtelières, résidences service, résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs), il est exigé :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les constructions ayant une vocation médicale ou assimilée** (hôpitaux, cliniques, résidences pour personnes âgées), il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les constructions à usage de bureaux**, il est exigé:

- 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**

**Pour les constructions à usage de commerces :**

- aucune place n'est requise pour les surfaces de vente inférieures à 200 m<sup>2</sup> ;
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, :1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Les équipements cinématographiques sont soumis aux dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 du Code de l'Urbanisme.**

**Pour les autres établissements**, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire à partir d'une analyse explicitant ces besoins.

**Pour les équipements publics** situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées. De plus, lorsque les constructions seront implantées à l'alignement, les places de stationnement pourront être réparties et intégrées différemment.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article [L.123-1-3](#) du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les constructions de logements locatifs avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition [ou de la concession](#) de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

[Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.](#)

[Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement \(ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie\). Dans le cas contraire \(ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires\), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction \(construction existante + extension\), en fonction de la destination de la construction.](#)

## **Article 1AUZ marr 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le pétitionnaire devra se conformer au référentiel lié au dossier de réalisation de la ZAC de La Marronnière. Ce dossier est disponible aux services municipaux.

### **1AUZ\_marr.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les clôtures seront de préférence végétales et pourront être doublées d'une éventuelle clôture bois ou grillagée.

Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure.

### **1AUZ\_marr.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

### **1AUZ\_marr.13.3. – Arbres, haies, secteurs paysagers**

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, etc.) identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Leur abattage partiel est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

### **Article 1AUZ marr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUZ\_parc**



## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUZ\_parc** est une zone à usage principal d'activités économiques et tertiaires où les équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement de la zone et des entreprises implantées sont autorisés. [L'implantation de nouveaux commerces y est interdite.](#)

Elle correspond aux lotissements communaux dont le dossier de lotir a été approuvé le 30 juin 2006 pour le lotissement d'activités n°1 et dont le permis d'aménager été approuvé le 19 décembre 2007 pour le lotissement d'activités n°2.

L'aménagement de la zone doit être réalisé lors d'une opération d'ensemble conformément au plan d'aménagement inscrit dans le document « orientations d'aménagement ».

### **Article 1AUZ\_parc 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 1AUZ\_parc 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- [Les commerces](#)

### **Article 1AUZ\_parc 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration [paysagère](#) :

- Les **constructions à usage d'activités économiques et de services tertiaires et d'équipements collectifs** comportant ou non des installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserve que les dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement
- [les extensions des commerces existants à la date d'approbation de la modification du PLU sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de vente, mais leur division est interdite.](#)
- les **constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs** liés aux zones d'activités,
- les **constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone à condition que le logement soit intégré aux bâtiments à usage d'activités et que la [surface de plancher](#) soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.
- Les **affouillements ou exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

### **Article 1AUZ parc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée pour l'accès et la voie d'accès.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange.

Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

### **Article 1AUZ parc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **1AUZ\_parc.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **1AUZ\_parc.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

### **1AUZ\_parc.4-3. Eaux Pluviales**

Tout projet devra être conforme au dossier loi sur l'eau.

En l'absence de dossier loi sur l'eau approuvé, les règles sont les suivantes :

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci ne pourra être supérieur à 13l/s/ha (pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.
- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le pétitionnaire réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable avec un débit fuite de 13l/s/ha (pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains ou infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol vers un exutoire désigné à cet effet conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune de La Roche-sur-Yon.

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

### **1AUZ\_parc.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **1AUZ\_parc.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

### **1AUZ\_parc.4-6. Ordures ménagères**

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

## **Article 1AUZ parc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article 1AUZ parc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1AUZ\_parc.6.1 - Dispositions générales**

Aucune construction ne peut être édifiée à l'intérieur de la marge de recul figurant au plan de zonage.

En l'absence d'indication spéciale figurée au plan de zonage, les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

### **1AUZ\_parc.6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être admises en retrait partiel ou à l'alignement défini dans le lexique dans la mesure où l'architecture générale respecte l'alignement, en raison de la topographie du terrain, pour permettre des espaces piétonniers plus larges, en raison de la situation exceptionnelle ou particulière d'équipements ou pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un élément paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'axe du contournement sud et de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948. Conformément à la circulaire 96.32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi n° 95.101 du février 1995, la marge de recul s'applique également aux bretelles des échangeurs de l'autoroute.

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage.

Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public nécessaires au fonctionnement de la zone Acti est Parc Eco 85.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du contournement de La Roche-sur-Yon par la RN 160.

Les ouvrages de transport, de distribution [et de production](#) d'énergie électrique [et d'énergies renouvelables](#) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUZ parc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AUZ\_parc.7.1 - Dispositions générales**

En limite des zones N et A, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

### **1AUZ\_parc.7.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette marge de 5 m ne peut être réduite en limite de zone et elle sera égale à  $L = H/2$  pour tout bâtiment supérieur à 10 m de haut ([L représentant la distance de la construction à la limite séparative](#)).

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les ouvrages de transport, de distribution [et de production](#) d'énergie électrique [et d'énergies renouvelables](#) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article 1AUZ parc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

## **Article 1AUZ parc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article 1AUZ parc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur correspond à la distance mesurée entre le terrain naturel et l'égout ou le haut de l'acrotère. Compte tenu des fortes pentes de terrain en certains lieux de la zone 1AUZ\_parc, cette valeur est mesurée au milieu du bâtiment sur sa plus grande longueur de façade.

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout ou le haut de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables.

## **Article 1AUZ parc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1AUZ\_parc.11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

Pour les façades visibles directement depuis la RD 948 et le contournement sud, un traitement soigné des façades sera exigé.

A ce titre :

- Les constructions devront présenter une unité de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'utilisation du métal et du bois sera privilégiée.
- Pour les matériaux de parois, on pourra utiliser des bardages métalliques, bardages zinc ou bardages bois. Le parpaing enduit sera limité à quelques pans de murs ou à des constructions annexes. Le bardage horizontal sera privilégié ;
- Les façades postérieures et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées entre elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.
- Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagé, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.
- Le traitement de façade différencié en termes de percements pourra être envisagée entre la partie commerciale, entrepôt et bureau d'une entreprise
- Les superstructures telles que les ventilations, les édicules techniques, ... devront être intégrées dans la composition architecturale du bâtiment.
- L'implantation des aires de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales (contournement sud, RD 948).
- Les zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles : massifs arbustifs ou bardage bois.

### **1AUZ\_parc.11.2 - Dispositions particulières**

#### **1AUZ\_parc.11.2.1 – Formes et façades**

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage environnant.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation. Pour les façades visibles directement depuis la RD948 et le contournement sud, un traitement soigné des façades sera exigé.

Les façades postérieures et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées entre elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.

Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements, devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Le traitement de façade différenciée en termes de percements pourra être envisagé entre la partie commerciale, entrepôt et bureau d'une entreprise.

Les constructions devront privilégier l'horizontal dans la composition volumétrique comme dans la composition des façades.

Un traitement végétal des parois horizontales (toitures végétalisées) et verticales du bâtiment pourra être envisagé pour souligner son intégration dans son milieu naturel et répondre à des avantages d'ordre tant architectural qu'environnemental.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

L'utilisation du verre, du métal et du bois sera privilégiée.

#### **1AUZ\_parc.11.2.2 – Matériaux et finition**

Les constructions devront présenter une unité de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. A ce titre-là, l'utilisation du bois et du métal sera privilégiée.

Matériaux de parois : les bardages métalliques, zinc, bois, seront à privilégier. Les matériaux de remplissage (parpaings, briques creuses et agglomérées) seront tolérés à condition d'être enduits, limités à quelques pans de murs ou à des constructions annexes ; le bardage horizontal sera privilégié.

Le choix des couleurs pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, sera réalisé dans un souci d'harmonisation et d'intégration dans le site.

L'utilisation du blanc pur sera à proscrire.

#### **1AUZ\_parc.11.2.3 – Enseignes**

La pré-signalisation sera gérée par la collectivité via la charte de signalétique existante pour les zones industrielles.

Les autorisations d'enseignes, qui constituent une procédure distincte de la demande de Permis de Construire seront jointes à la demande de permis de construire.

#### **1AUZ\_parc.11.2.4 – Aires de stockage ou de dépôts extérieurs**

La superficie de l'aire de stockage sera limitée à 30% de la surface totale de la parcelle.

Toutes les zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protection visuelle : massifs arbustifs (végétaux utilisés devant correspondre à la liste des végétaux de haie bocagère annexée), ou de bardage bois dont les dimensions seront proportionnelles à la partie visible de la zone depuis l'espace public.

Les zones de stockage ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres de la végétation existante.

Dans l'emprise de la zone non aedificandi relative à la loi Barnier imposant un recul de 30 mètres à partir de l'axe de la RD 948 et 50 mètres à partir de l'axe du contournement sud, aucune construction fixe ou massif de fondation destiné à recevoir un matériel exposé, ne sera tolérée.

#### **1AUZ\_parc.11.2.5 – Aire d'exposition**

L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show room » extérieur sera toléré notamment dans les marges de recul le long des voies de circulation, sous condition de traitement de « mise en scène » en harmonie avec l'environnement naturel et construit.

Aucune fondation ne sera admise.

#### **1AUZ\_parc.11.2.6 – Toitures**

Il n'est pas préconisé de pente minimale.

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées et les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.

#### **1AUZ\_parc.11.2.7 – Clôtures**

La mise en place de clôtures ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité.

Dans cette éventualité, les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront :

1. de préférence végétales, constituées par des haies vives composées de plusieurs essences conformément aux prescriptions de l'article 2.13. Sont interdits notamment le thuya, le faux cyprès (chamaecyparis), le cyprès, le berberis, le pyracantha et le laurier palme.

Ces haies ne devront pas excéder 1 m à 1,5 m de hauteur pour limiter l'effet cloisonnement végétal ;

2. doublées par un grillage rigide à mailles rectangulaires ou tout autre dispositif à claire voie de 1,80 m situé à l'intérieur de la parcelle de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

Les clôtures minérales sont proscrites.

Le traitement des entrées de parcelles se fera en cohérence avec les clôtures et l'architecture des bâtiments. Le choix de couleur des portes et portails d'accès peut être différent de la teinte verte traditionnelle des clôtures et peut être en accord avec l'architecture et les couleurs du bâtiment.

#### **1AUZ\_parc.11.2.8 – Equipements techniques**

Les équipements d'intérêt général, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

## **Article 1AUZ parc 12 - STATIONNEMENT**

### **1AUZ\_parc.12.1 - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Autant que possible, les accès doivent être limités sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

### **1AUZ\_parc.12.2 - Dispositions particulières**

**Pour toutes les constructions**, il doit être aménagé, sur la propriété, , à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- et les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Pour les logements de fonction et de gardiennage**, il est exigé 1 place par logement.

**Pour les constructions destinées à l'hébergement collectif** (structures hôtelières, résidences service), il est exigé 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en dehors des besoins nécessaires au personnel,

**Pour les équipements cinématographiques**, les obligations doivent répondre aux dispositions de l'article L.111.6.1 du Code de l'Urbanisme.

**Pour les bâtiments à usage de bureau et services**, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

En cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être



autorisé à reporter sur un autre terrain agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il possède, réalise ou peut réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement ouvert au public située à proximité de l'opération projetée,
- soit en justifiant de l'acquisition **ou de la concession** de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

Les équipements publics situés à proximité d'un parking ouvert au public (correspondant au besoin) pourront être exonérés de stationnement à condition qu'ils se situent à une distance maximale de 300 m en cheminement piéton

Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.

**Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.**

**Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.**

## **Article 1AUZ parc 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1AUZ\_parc.13.1. – Espaces libres et plantations**

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

L'implantation des constructions devra être étudiée de manière à ce que la végétation existante (arbres ou haies) portée sur le plan de masse du lotissement soit conservée.

Les marges de recul de 5 mètres en bordure de voie publique exigées à l'article 6 devront être traitées impérativement en espaces verts.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les places de stationnement pour les véhicules légers seront plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un sujet toutes les 10 places.

Le choix des arbres tiges et des arbustes, essences et emplacements sera fait en tenant compte de la taille adulte des végétaux, de façon à ne gêner ni les propriétaires de la parcelle, ni des lots voisins, ni la circulation sur le domaine public.

Il sera privilégié le traitement des zones de stationnement de type ever green ou Golpha.

### **1AUZ\_parc.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houpier

### **1AUZ\_parc.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

Le principe de l'aménagement est de conserver et de renforcer au maximum les haies existantes. Les constructions doivent s'écarter de 5 mètres minimum des haies conservées ou créées qui figurent sur les dossiers de lotissement. Dans le cas où une partie de haie à conserver devrait pour des raisons objectives être détruite, une haie équivalente en linéaire pourra être recréée en s'insérant dans la trame bocagère existante.

### **Article 1AUZ parc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

# **REGLES APPLICABLES**

## **AUX ZONES 2 AU**

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation future comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble ultérieure.

Cette zone ne pourra être rendue constructible qu'en mettant en œuvre les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur, et notamment après viabilisation des terrains et modification du Plan Local d'Urbanisme ou la création d'une Z.A.C..

Elle regroupe plusieurs zones :

- La zone **2 AU** : dont la vocation future n'est pas précisément définie compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'évolution de la zone et qui pourra accueillir de l'habitat et/ou des activités économiques,
- La zone **2 AUB** correspond à une zone à dominante d'habitat,
- La zone **2 AUE** correspond à une zone à dominante d'activités,
- La zone **2 AUL** correspond à une zone à dominante de loisir.

Certaines zones 2 AU font l'objet d'une orientation d'aménagement qui conditionne leur aménagement. (se référer au document « orientations d'aménagement »).

Une partie de la zone est couverte par la zone inondable.

### **Article 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### RAPPEL

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 2AU 2 sont interdites, en particulier :

- Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs en dehors des zones 2AUL

### **Article 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

- les extensions mesurées des bâtiments existants qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées,
- **les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements**
- les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans les secteurs concernés par la zone inondable (Cf carte des zones inondables) :

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

### **Article 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée **pour l'accès et la voie d'accès**.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.D. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

### **Article 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

#### **2AU.4.1. – Eau potable**

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **2AU.4.2. – Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire.

La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un pré-traitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

#### **2AU.4-3. Eaux Pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

- b) Aspect qualitatif
- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouillage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **2AU.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2AU.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

#### **2AU 4-6. Ordures ménagères**

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

### **Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans tous les **secteurs hors agglomération**, les constructions devront être implantées avec un recul respectant l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des reculs figurant au plan de zonage. Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas aux installations mineures d'intérêt général à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions mesurées des constructions devront s'implanter :

- à 3 mètres minimum des limites séparatives des zones N et A
- en retrait des autres limites séparatives

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

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

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics et/ou collectifs sont exemptés des dispositions ci-dessus lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

### **Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions mesurées des bâtiments doivent être implantées en continuité du bâti existant.

### **Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est prescrite.

### **Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des projets d'agrandissement ou d'extension des constructions autorisées à l'article 2AU 2 ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

### **Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.

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

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

### **Article 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup> pour les automobiles, y compris les accès et de 2 m<sup>2</sup> pour les deux roues.

Autant que possible, les accès doivent être limités sur les voies à grande circulation.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage et être accompagnées de plantations arbustives et arborées.

**Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.**

### **Article 2AU. 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **2AU.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Les dépôts et décharges devront être entourés d'un écran de verdure constitué par des plantations arbustives denses.

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager comme des pelouses entretenues.

#### **2AU.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houppier

### **2AU.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

### **Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites « **zones A** ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone agricole s'étend principalement au-delà des voies de contournement de la commune, suivant trois secteurs :

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

Afin de concilier les exigences de protection de l'environnement, des sites et des paysages, la présence de villages et hameaux d'habitat et la pérennisation de l'exploitation agricole, la zone A comprend la zone **Ar**, zone agricole où la création d'un siège agricole lié à l'élevage hors-sol (élevage porcin, aviculture) est interdite dans un souci de protection des paysages et de limitation des risques de nuisances vis-à-vis des zones d'habitat.

### **Article A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **RAPPEL**

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).

A l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdites et en particulier :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés, sauf ceux liés à la réalisation des infrastructures routières, des aires de services et de repos ;
- les installations et travaux divers non visés à l'article A2 ;
- Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Sont particulièrement interdits les dépôts de toute nature ainsi que les carrières ;
- Les changements de destination des constructions existantes en constructions non agricoles, à l'exception des changements de destinations admises en A 2 ;
- les installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites.

### **Article A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

## RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 – 2).**

### A.2.1 - Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve qu'elles ne puissent constituer un préjudice au développement des exploitations agricoles définies au Code Rural ni porter atteinte à l'environnement, et sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires :

- les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- les maisons d'habitations directement liées à une exploitation agricole ainsi que les extensions d'habitations existantes et les annexes sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat.
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration dans l'environnement, en particulier :
  - Les installations, équipements et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aires de service et de repos,
  - Les constructions et équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires,
  - Les équipements d'infrastructures (château d'eau éolienne, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, etc.)
  - Les installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics liés à la zone,
  - Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
  - Les aménagements légers de découverte liés aux sentiers de randonnée.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- les équipements et installations d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour ces équipements
- **le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement, en application de l'article L. 123-3-1, pour un usage d'habitation ou d'artisanat sous réserve du respect des prescriptions inscrites dans la fiche de protection (en annexe).**

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

### A.2.2 - Dispositions particulières aux secteurs

Dans la zone **Ar**, sont également autorisés :

- Les extensions, les constructions et le réaménagement des bâtiments agricoles existants sans changement d'affectation permettant de conforter une exploitation agricole existante sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires
- Les constructions et travaux rendus nécessaires dans le cadre de la maîtrise des pollutions d'origine agricoles,

### **Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé revêtu et d'une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres [pour l'accès et la voie d'accès](#).

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et la RD 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160, sur l'ensemble du contournement sud et sur la 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange

La création d'accès direct sur l'autoroute A 87 Angers/La Roche-sur-Yon est interdite.

### **Article A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **A.4.1. – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **A.4.2. – Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable notamment pour les bâtiments d'exploitation agricole. [La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante.](#)

Le choix et l'implantation des ouvrages feront, dans ce cas, l'objet d'une étude de filière à la parcelle (conformément à la réglementation en vigueur).

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **A.4.3. – Eaux pluviales**

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictif notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

Selon des prescriptions techniques particulières, des adaptations pourront être apportées après avoir été justifiées.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle..

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouageur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

#### **A.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **A.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **A 4-6. Ordures ménagères**

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

## **Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

## **Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A.6.1 - Dispositions générales**

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

- **100 m**
    - . de l'axe de l'autoroute A 87 Angers/La Roche-sur-Yon
    - . de l'axe du projet d'aménagement de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon)
    - . de l'axe de la R.N. 160 (La Roche-sur-Yon/Les Sables d'Olonne),
- Ce retrait ne s'applique pas :
- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - . aux réseaux d'intérêt public,
  - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
  - . aux constructions à usage agricole.
- **75 m** de l'axe des routes à grande circulation,
  - **50 m** de l'axe des bretelles de l'échangeur,
  - **50 m** de l'axe du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160 pour les bâtiments à usage d'habitation,
  - **40 m** de l'axe du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160 pour les autres bâtiments,
  - **15 m** des berges des cours d'eau,
  - **5 m** de l'alignement des autres voies.

### **A.6.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations autres sont possibles par rapport au recul défini par les constructions voisines ou en raison des contraintes d'assainissement.

Tous ces retraits ne s'appliquent, ni aux abris liés à la gestion des plans d'eau, ni aux installations mineures d'intérêt général (transformateur E.D.F.) à condition que l'implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation, et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Les retraits mentionnés ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées à la gestion et à l'exploitation de l'autoroute, des aires de service et de repos.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre [des articles L.123-1,7° et L. 123-3-1](#) du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.



## **Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait ne peut être inférieur à 3 m.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Toutefois, des implantations en limites sont possibles en raison de la configuration des parcelles ou si les bâtiments voisins sont implantés différemment ou s'il s'agit d'un bâtiment annexe à la construction principale.

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

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre [des articles L.123-1,7° et L. 123-3-1](#) du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre mais ils devront être intégrés harmonieusement dans leur environnement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre les bâtiments non contigus afin de satisfaire les exigences de la sécurité.

## **Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des annexes non accolées à l'habitation ne devra pas dépassée 39m<sup>2</sup>. [L'emprise au sol des piscines est comptabilisée dans ce calcul.](#)

## **Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement, sauf caractéristiques particulières liées à l'activité.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre [des articles L.123-1,7° et L. 123-3-1](#) du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## **Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions et leurs annexes ainsi que les clôtures sera compatible avec le caractère général de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant. La discrétion doit être recherchée.

Une attention particulière sera apportée aux clôtures, aux plantations qui constituent les caractéristiques principales de ce secteur. Des prescriptions particulières pourront être demandées pour la réalisation des clôtures et des plantations liées à la construction à usage d'habitation. Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture. Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales. Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions. Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

## **Article A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.**

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **A.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer. Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

### **A.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houpier

### **A.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

## **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont appelées zone N.

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend plusieurs zones :

- La zone **Np** correspond au périmètre de protection de la retenue d'eau potable de Moulin Papon où des règles particulières d'assainissement sont fixées
- La zone **NI** correspond aux espaces naturels où des assouplissements sont prévus pour les équipements publics à vocation éducative, sportive ou de loisir à dominante de plein air afin de contribuer à la valorisation paysagère de la zone urbaine
- La zone **Nh1** : zone présentant une trame bâtie peu dense, peu ou pas équipés dans laquelle la création et l'évolution des constructions à usage d'habitation sont permises tout en préservant leur dominante naturelle.
- La zone **Nh2** zone caractéristique des écarts ruraux dans lesquels seuls le maintien et l'évolution mesurée des constructions existantes sont autorisées.  
Cette zone comprend [des habitations et](#) également quelques activités compatibles avec leur environnement immédiat.
- La zone **Nh3** a pour vocation de gérer les activités pédagogiques et de réinsertion liées à une activité agricole [ainsi que les activités liées au monde agricole n'ayant pas le statut d'exploitation agricole mais dont la présence est nécessaire en zone rurale.](#)

**Les zones N et NI sont partiellement concernées par le périmètre de l'AVAP.**

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

**[Pour les secteurs situés en dehors du périmètre de l'AVAP, il convient de se référer aux dispositions du présent règlement.](#)**

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

### **Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **RAPPEL**

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés, sauf ceux liés à la réalisation de l'autoroute, des aires de services et de repos.
- [Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement \(article 3 – 2\).](#)

#### **N.1.1 - Dispositions générales**

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

#### **N.1.2 - Dispositions particulières**

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites.

## **Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

### RAPPEL

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,.
- tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- [Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement \(article 3 – 2\).](#)

### **N.2.1 - Dispositions générales**

**Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.**

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

- les aménagements légers liés à la protection, à la mise en valeur et à la découverte de la faune et de la flore, ceux liés à l'usage des plans d'eau existants, aux sentiers de randonnée et aux parcours sportifs légers ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- les équipements publics d'infrastructures de voirie et hydraulique, aménagements annexes, aires de service et de repos ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par ces équipements.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer ainsi que les installations et dépôts à réaliser par ses concessionnaires.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans les secteurs [situés en zone inondable](#) (Cf carte des zones inondables [intégrée aux plans de zonage et dans la notice des annexes](#)) :

- les constructions autorisées doivent être édifiées de manière à présenter un minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux
- Les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- Les reconstructions après sinistre sont autorisées à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre.(article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme) et présentées des mesures constructives visant à réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation
- Les exhaussements des sols ne sont admis que s'ils n'ont pas pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la liaison routière RD 760 / RD 747 dont les ouvrages hydrauliques ont été dimensionnés pour l'évacuation des eaux de crue d'une période de retour de 100 ans.
- La protection des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz particulièrement vulnérables aux effets de l'eau devront être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au moins au niveau des planchers habitables

- Les éventuels produits polluants ou non, miscibles ou non à l'eau devront être stockés au-dessus des plus hautes eaux relevées sur la carte des zones inondables
- Les cuves pourraient être ancrées ou arrimées pour éviter que ces installations ne soient emportées par une crue
- Les résidus d'exploitation des taillis ou bois devront être évacués afin de ne pas créer d'embâcles lors des phénomènes d'inondation

## N.2.2 - Dispositions particulières aux secteurs

Outre les dispositions du N.2.1., sont également autorisés :

Dans la zone **Np** :

Les constructions et installations classées nécessaires à l'exploitation de la retenue d'eau de Moulin Papon.

Dans la zone **NI** :

L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre, pendant une durée de 5 ans après le sinistre, des bâtiments existants.

Les équipements publics [et leurs extensions liés à la vocation éducative, sportive et de loisir](#) et le logement de fonction lié à l'équipement.

Les cimetières et leurs installations annexes.

Les jardins familiaux et leurs abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement).

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Dans la zone **Nh1** :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi la création de logements par transformation et changement d'affectation des bâtiments existants ne doivent pas, en raison de leur localisation, être "susceptibles d'être exposées à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation des installations classées. Ainsi, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement est imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Toutefois, une distance d'éloignement inférieure peut être retenue, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement).

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**Ainsi, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont autorisées sous réserve :**

**Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la desserte en équipements publics est existante, suffisante ou prévue

**La création de logements par transformation et changement** de destination de bâtiments existants et leur extension sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soient réunies :

- le bâtiment devra être en bon état et construit en matériau traditionnel
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40m<sup>2</sup>
- la desserte en équipements publics est existante, suffisante ou prévue
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume d'origine et l'extension projetée

**L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40m<sup>2</sup>
- la desserte en équipements publics est satisfaisante et le permet
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume d'origine et l'extension projetée
- et l'extension doit demeurer l'accessoire de la construction préexistante (ampleur et caractéristique).

**La construction ou l'extension des annexes non accolées** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation
- l'intégration dans l'environnement doit être assurée
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises

**La construction de piscine** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à proximité de la construction d'habitation
- l'intégration dans l'environnement doit être assurée

Dans la zone **Nh2** :

La création de logements par transformation et changement d'affectation des bâtiments existants ne doit pas, en raison de leur localisation, être "susceptible d'être exposée à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation des installations classées. Ainsi, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement est imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Toutefois, une distance d'éloignement inférieure peut être retenue, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiches de protection en Annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**Ainsi, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont autorisées sous réserve :**

**La création de logements par transformation et changement** de destination de bâtiments existants et leur extension sous réserve que les conditions suivantes soient réunies :

- le bâtiment devra être en bon état et construit en matériau traditionnel
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40m<sup>2</sup>
- la desserte en équipements publics est existante et suffisante
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume d'origine et l'extension projetée



Dans les secteurs Nh2 se trouvant dans la bande de 50 mètres instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973, la création de nouveaux logements par transformation du bâti existant est interdite.

**L'extension mesurée des constructions** à usage d'habitation ou d'activités existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>
- la desserte en équipements publics est existante et suffisante
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume d'origine et l'extension projetée
- l'opération projetée ne crée pas de nouveau logement et est rattachée au bâti existant
- et l'extension doit demeurer l'accessoire de la construction préexistante (ampleur et caractéristique).

La construction ou l'extension des annexes non accolées si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation
- l'intégration dans l'environnement doit être assurée
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises

La construction de piscine si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à proximité de la construction d'habitation
- l'intégration dans l'environnement doit être justifiée

Les abris pour animaux s'il s'agit de structure adaptée à leurs besoins, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou à urbaniser, et si les conditions suivantes sont réunies :

- les abris doivent être réalisés en construction légère
- l'emprise au sol doit être inférieure à 20m<sup>2</sup>
- la volumétrie et l'aspect extérieur feront l'objet d'une attention particulière pour une bonne insertion dans le site

Dans la zone **Nh3** :

Les constructions et installations nécessaires aux activités pédagogiques et de réinsertion liées à une activité agricole ainsi que celles liées aux activités liées au monde agricole n'ayant pas le statut d'exploitation agricole mais dont la présence est nécessaire en zone rurale.

### **Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès doit avoir une largeur de 4 mètres minimum pour l'accès et la voie d'accès pour les terrains rendus constructibles à la date d'approbation du PLU.

Cette largeur de 4 mètres n'est pas requise pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les véhicules motorisés sont exclus et relégués en périphérie dans des poches de stationnement.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

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

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et départementales à grande circulation et sur la R.D. 747 est réglementée hors agglomération.

La création de nouveaux accès est interdite sur l'ensemble du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160 et sur le projet d'aménagement à 2 X 2 voies de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon) et ses voies d'échange.

La création d'accès direct sur l'autoroute A 87 Angers/La Roche-sur-Yon est interdite.

Dans la zone Nh1, la création de nouveaux accès est interdite sur la rue Nicolas Baudin.

## **Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

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

Dans les secteurs où tous les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Pour la zone Np, les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique et fixant le périmètre de protection de la retenue de Moulin Papon s'appliquent.

Dans la zone Nh1, sur la Rue du Puy Charpentreau, le branchement aux divers réseaux ne peut se faire que sur cette voie. Aucun branchement n'est autorisé sur la rue Nicolas Baudin.

### **N.4.1. – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **N.4.2. – Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable. **Dans les zones Nh, pour toute construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation, ou d'intégrer un dispositif d'assainissement surélevé, comme dans le village de Soulouze.**

Le choix et l'implantation des ouvrages feront, dans ce cas, l'objet d'une étude de filière à la parcelle (conformément à la réglementation en vigueur).

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### **N.4.3. – Eaux pluviales**

a) Aspect quantitatif :

- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
  - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
  - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha

(pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés. Toutefois, les services de l'Etat peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation, ...) être plus restrictifs notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'Etat) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle.

b) Aspect qualitatif

- les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de débouage – déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débouageur-séparateur particulière avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

**N.4.4. – Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**N.4.5. – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

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

**N 4-6. Ordures ménagères**

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

**Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est prescrite.

**Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**N.6.1 - Dispositions générales**

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

- **100 m**

- . de l'axe de l'autoroute A 87 Angers/La Roche-sur-Yon
- . de l'axe du projet d'aménagement de la RD 948 (La Chaize-le-Vicomte/La Roche-sur-Yon)
- . de l'axe de la R.N. 160 (La Roche-sur-Yon/Les Sables d'Olonne),

Ce retrait ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - . aux réseaux d'intérêt public,
  - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
  - . aux constructions à usage agricole.
- **75 m** de l'axe des routes à grande circulation,
  - **50 m** de l'axe des bretelles de l'échangeur,
  - **50 m** de l'axe du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160 pour les bâtiments à usage d'habitation,
  - **40 m** de l'axe du contournement de La Roche-sur-Yon par la R.N. 160 pour les autres bâtiments,
  - **15 m** des berges des cours d'eau,
  - **5 m** de l'alignement des autres voies.

## **N.6.2 - Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations autres sont possibles par rapport au recul défini par les constructions voisines ou en raison des contraintes d'assainissement.

[Les bâtiments implantés dans les bandes de recul des voies peuvent faire l'objet d'extension sans que la distance entre le bâti et la voie soit réduite.](#)

Tous ces retraits ne s'appliquent, ni aux abris liés à la gestion des plans d'eau, ni aux installations mineures d'intérêt général (transformateur E.D.F.) à condition que l'implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation, et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Le retrait mentionné ci-dessus ne s'applique pas aux constructions liées à la gestion et à l'exploitation de l'autoroute, des aires de service et de repos.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

Toutefois des implantations en limite sont possibles en raison de la configuration des parcelles, si les bâtiments voisins sont implantés différemment ou s'il s'agit de bâtiment non accolé annexe de la construction principale.

Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

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

Pour les éléments bâtis ou ensembles urbains identifiés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Pour les bassins des piscines autorisés en zones Nh1 et 2, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone Nh1, lorsqu'une marge de retrait en fond de parcelle est inscrite aux documents graphiques, l'implantation des constructions devra respecter le retrait prévu graphiquement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## **Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre les bâtiments non contigus.

## **Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones **NI, Nh1 et Nh3** :

Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 25%.

Dans la zone **Nh2** :

Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est de 15% pour les constructions à usage d'habitation et à 40 % maximum pour les constructions à usage d'activités.

L'emprise au sol des annexes non accolées à l'habitation ne devra pas dépasser 39m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des piscines et des abris pour animaux est comptabilisée dans ce calcul.

## **Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **N.10.1 - Dispositions générales**

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant travaux et doivent conduire à l'insertion des constructions dans l'environnement.

La hauteur des projets d'aménagement ou d'extension de constructions autorisées à l'article N 2 ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant.

Les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **N.10.2 - Dispositions particulières aux secteurs**

Dans la zone **NI** :

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 5 m au faîtage à l'exception de la zone de Beautour où des hauteurs supérieures pourront être admises en fonction d'un plan d'ensemble.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Dans les zones **Nh1 et Nh2** :

La hauteur des constructions neuves et des extensions est limitée à R + 1.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Dans la zone **Nh3** :

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **N.11.1 - Dispositions générales**

L'aspect des constructions et leurs annexes ainsi que les clôtures sera compatible avec le caractère général de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant. La discrétion doit être recherchée.

Une attention particulière sera apportée aux clôtures et aux plantations qui constituent les caractéristiques principales de ce secteur. Les clôtures devront être végétalisées et pourront être doublées d'un muret n'excédant pas 60 centimètres de haut et enduit des 2 côtés.

Afin de préserver la sécurité des personnes en bordure du chemin de fer, il est préconisé d'implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

### **N.11.2 - Dispositions particulières aux secteurs**

Dans la zone **NI** :

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui fondent leur protection ( cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Dans les zones **Nh1 et Nh2** :

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui fondent leur protection (cf – Fiche de protection en Annexe du règlement).

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

## **Article N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques **et réalisé dans les conditions normales d'utilisation**.

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

Il ne sera pas demandé de places de stationnement pour les extensions des constructions ne générant pas de nouveau besoin en stationnement (ex : véranda, agrandissement d'une pièce de vie). Dans le cas contraire (ex : création d'un logement ou de bureaux supplémentaires), la règle sera appliquée par rapport à la surface de l'ensemble de la construction (construction existante + extension), en fonction de la destination de la construction.

## **Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **N.13.1. – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement en accord avec la végétation de la zone.

Pour le secteur de La Brossardière :

Les marges de recul devront faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations. Les pelouses devront être entretenues. L'orientation d'aménagement précisera le paysagement du secteur, conformément à l'étude Loi Barnier.

### **N.13.2. – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés de la zone, classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du houpier

### **N.13.3. – Haies, Arbres, secteurs paysagers**

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les haies et arbres isolés remarquables figurant au plan sont des éléments de paysage en application du 7° de l'article L. 123-1 qui doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

Dans le secteur Nh1, lorsqu'une marge de retrait en fond de parcelle est inscrite aux documents graphiques, les espaces situés dans ladite marge doivent être maintenus en espaces verts plantés.

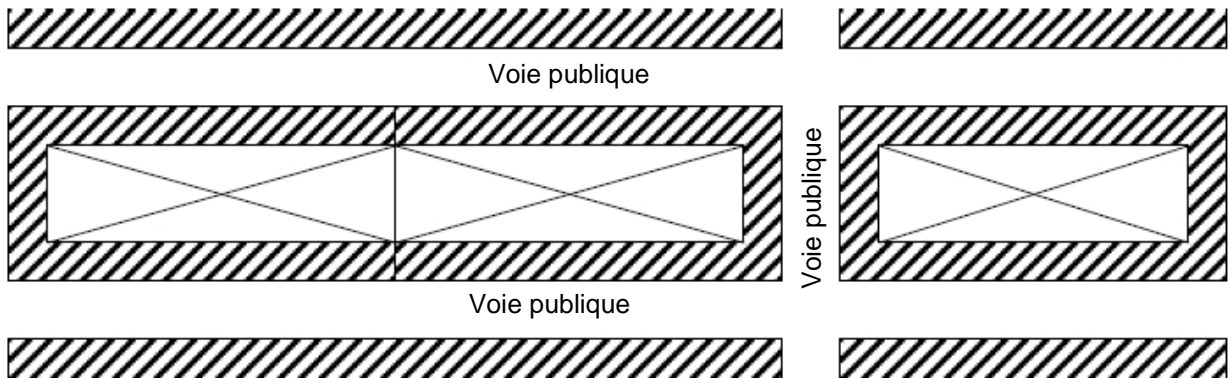
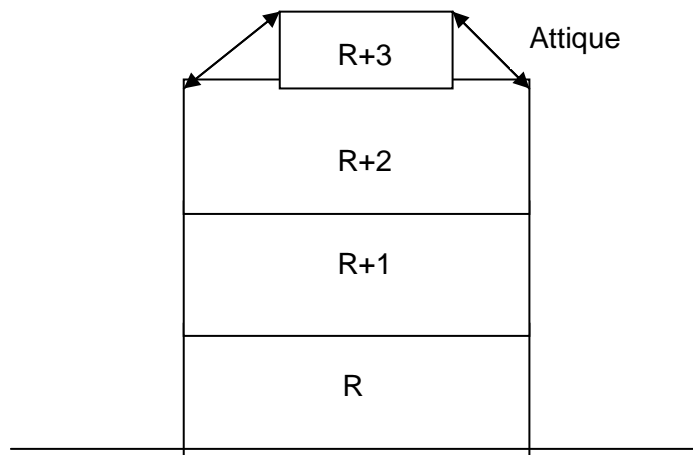
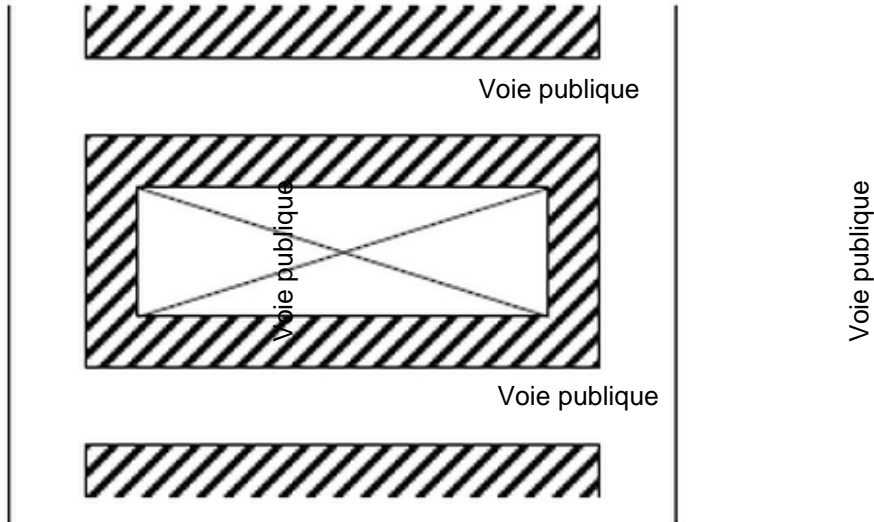
#### **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle n'est prescrite.

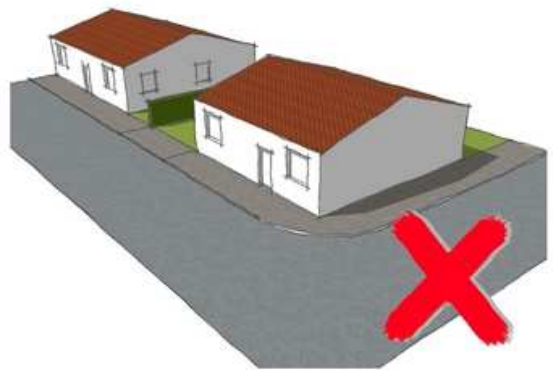
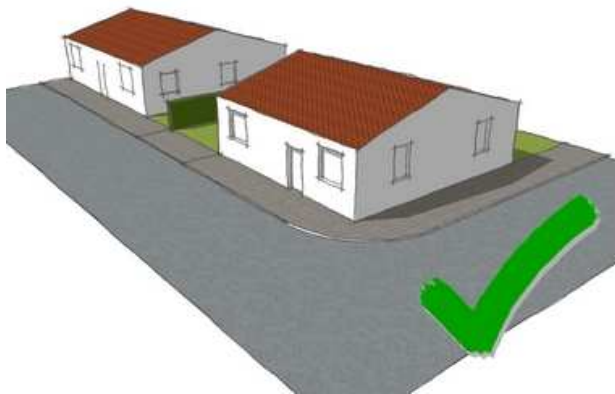
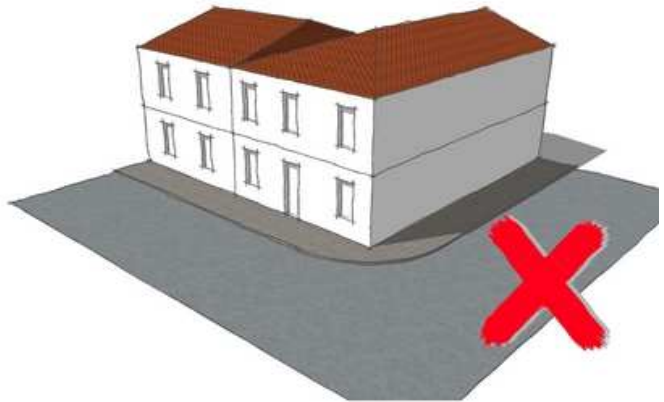
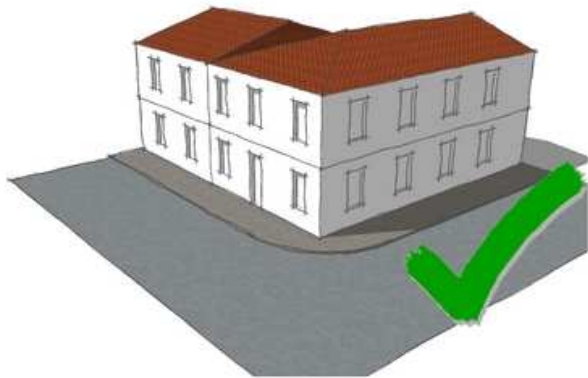


# ANNEXES

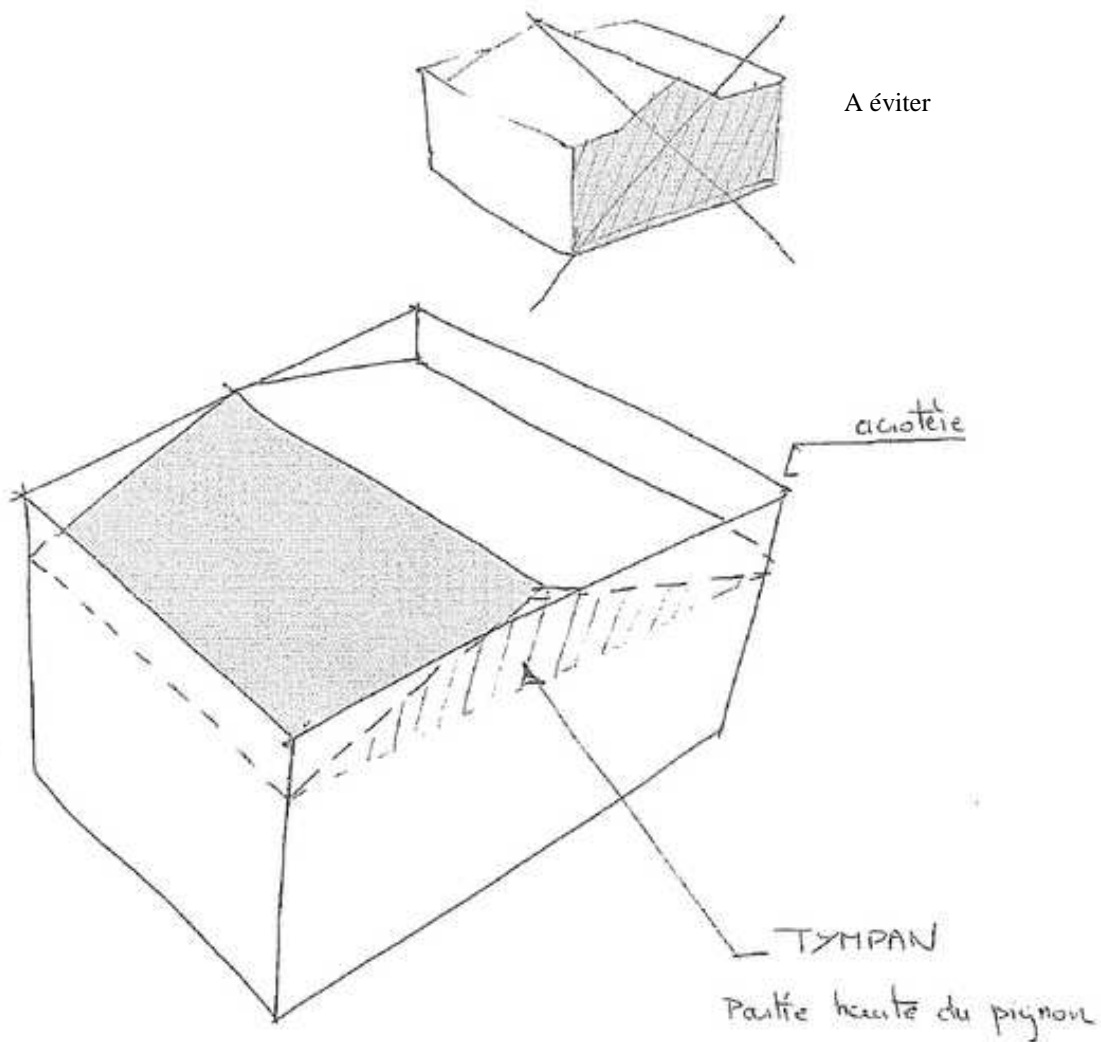
## EXEMPLES D'ATTIQUES



## TRAITEMENT DES FACADES DES CONSTRUCTIONS D'ANGLE SUR RUE

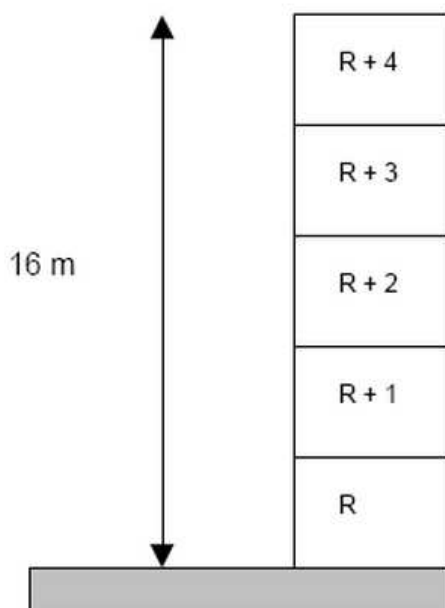
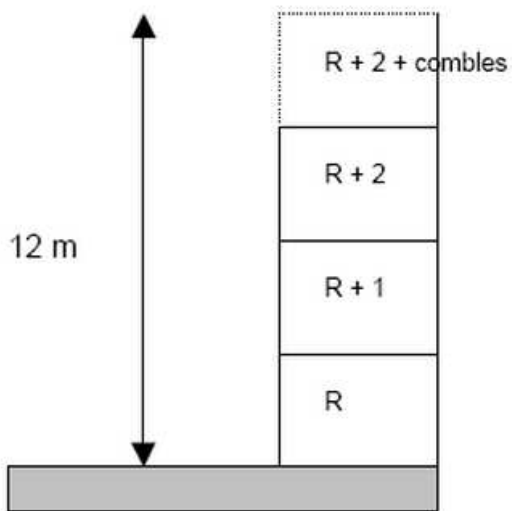
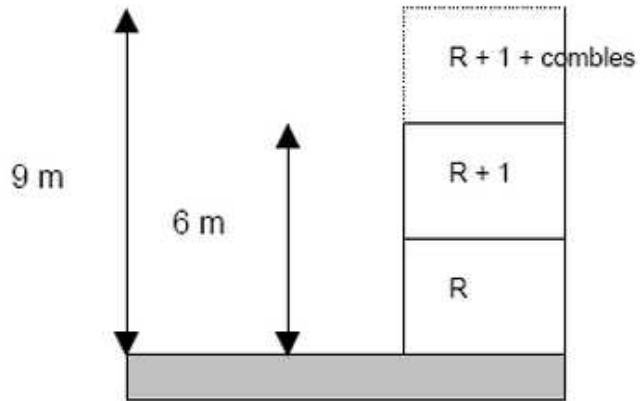


## REPRESENTATION DES TYMPANS



le 19 02 09

## CALCUL DES HAUTEURS MAXIMUM AUTORISEES



## LISTE DES RECuLEMENTS

Voiries concernées :

- n°1 : CD 37 – Route de Dompierre (Département)
- n°2 : Rue Emile Plocq (Commune)
- n°3 : Rue Saint André (
- n°7 : Rue de la Vergne (Commune) Commune)
- n°4 : Rue Gustave Flaubert (Commune)
- n°5 : Rue du Moulin Rouge (Département)
- n°6 : Rue Camille Guérin (Commune)
- n°8 : Rue du Maréchal Lyautey (Département)
- n°9 : Rue Emile Gabory (Département)
- n°10 : Routes de Sables (Commune)
- n°11 : Route de Nantes (Commune)
- n°12 : Rue Gutenberg (Commune)
- n°13 : Rue Aliénor d'Aquitaine (Commune)

*Ville de la-Roche-sur-Yon*

## Liste des linéaires commerciaux et artisanaux

Voiries concernées :

- **Rue Salvador Allende**
- **Rue Georges Clémenceau**
- **Rue Jean Jaurès**
- **Rue des Halles**
- **Rue du Vieux Marché**
- **Rue du Passage**
- **Passage des Jardiniers**
- **Rue du 8 mai 1945**
- **Rue Raymond Poincaré**
- **Rue Chanzy** : portion de rue située entre les rues Salvador Allende et Georges Clémenceau
- **Rue Thiers** : portion de rue située entre les rues Georges Clémenceau et La Fayette
- **Place Napoléon** : de l'angle de la rue Paul Doumer à l'angle de la rue Paul Baudry
- **Rue Sadi Carnot** : de l'angle de la place Napoléon à l'angle de la rue des Trois Piliers
- **Rue Paul Baudry** : de l'angle de la place Napoléon à l'angle de la rue des Halles
- **Rue de la Poissonnerie** : de l'angle de la rue Sadi Carnot au n° 8B de la rue de la Poissonnerie (parcelle AM 80)
- **Rue Malesherbes** : de l'angle de la rue Sadi Carnot au n° 7 de la rue Malesherbes (parcelle AM 240)
- **Boulevard du Maréchal Leclerc** : du n° 69 au n° 89 (de la parcelle BD 720 à la parcelle BD 149)
- **Place de la Lune** :
  - ✓ **côté Ouest** : du n° 100 rue du Maréchal Juin au n° 2 rue Olof Palme (de la parcelle CD 150 à la parcelle CD 64)
  - ✓ **côté Est** :
    - du n° 101 rue du Maréchal Juin au n° 3 rue du Bourg-sous-la-Roche (de la parcelle CE 725 à la parcelle CE 721),
    - le n° 2 rue du Bourg-sous-la-Roche (parcelle CD 86)
    - une partie du n° 1 rue Olof Palme (parcelle CD 344 en partie)

# Inventaire des éléments d'intérêt architectural et patrimonial

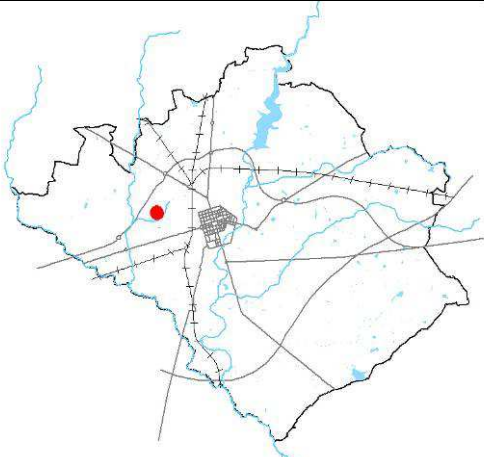
Fiches « patrimoine »

**CODRA** ©



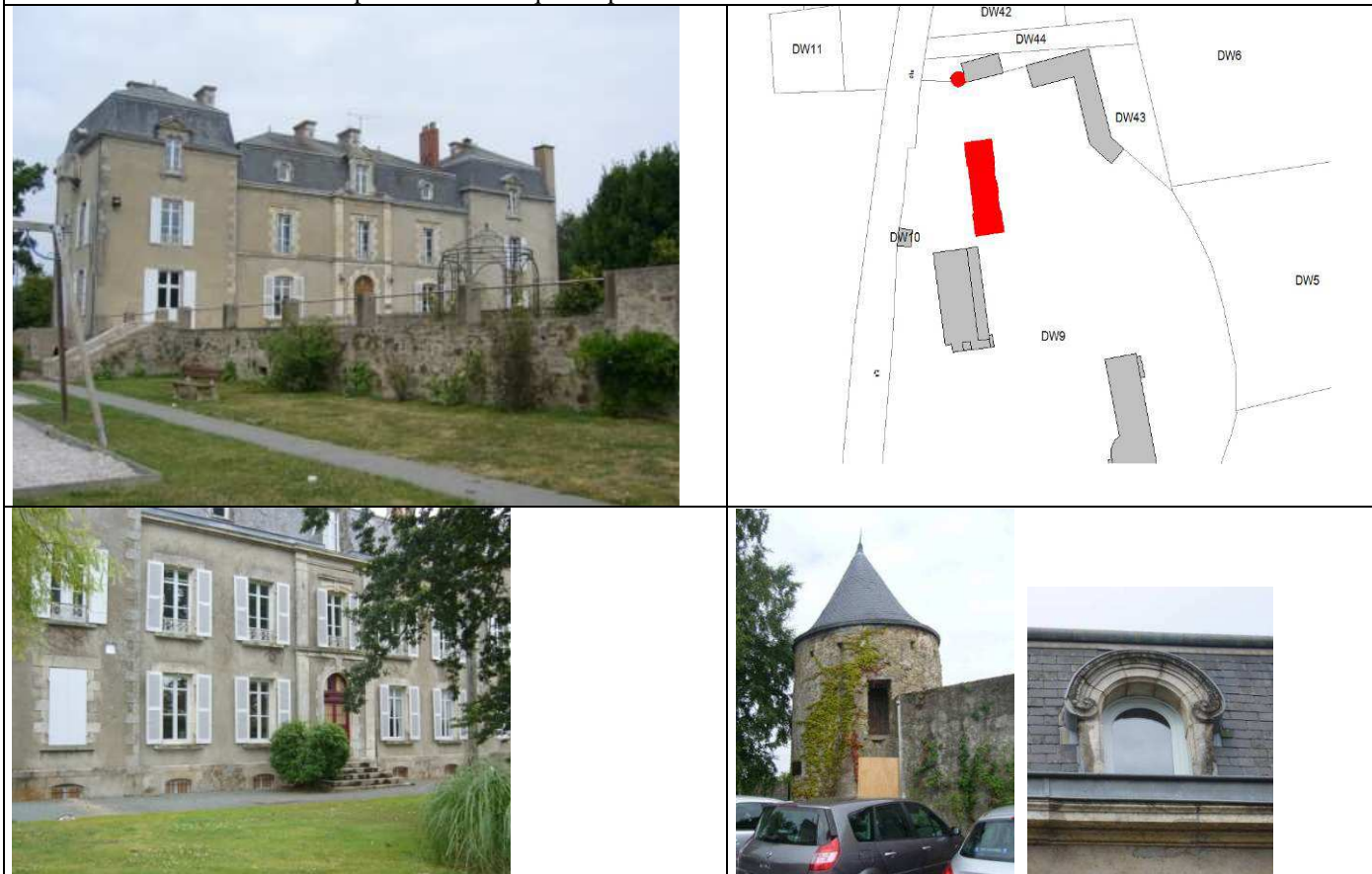
## **Inventaire des bâtis remarquables**

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

<b>LA BROSSARDIERE</b> Route de la Brossardière	
Parcelle n° DW 9	
Un premier château a été construit au 17 <sup>ème</sup> siècle par la famille Chappot, mais fut détruit lors de la guerre de Vendée (1793-1796). Encore en ruine, il fut la résidence du Préfet Merlet, nommé par Napoléon, en attendant la construction de la préfecture entre 1804 et 1810. Le château actuel a été reconstruit entre 1837 et 1841 par le maire de Saint André d'Ornay.	
Occupation actuelle : équipement collectif (foyer départemental de l'Enfance)	

**Caractéristiques à préserver**  
Gabarit : implantation en recul de l'alignement, R+I+C  
Composition bâtie : corps principal, deux ailes symétriques, toit à la Mansart, corniche  
Ouvertures : dimensions et rythmes, lucarnes type œil de bœuf en demi-cercle, volets à lames sur la façade ouest  
Matériaux : ardoise en toiture, pierre sur les chaînes d'angle et en encadrement des ouvertures  
Détails lié au site : Tourelle à l'entrée du site, clôture composée d'un mur surmonté d'une grille

**Évolutions possibles**  
Extension en emprise sur la façade arrière (façade est)  
Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



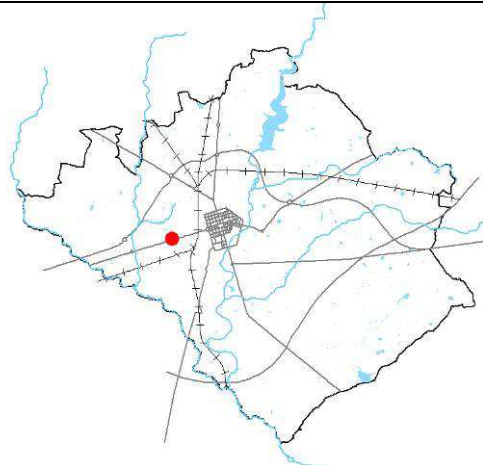
**CHATEAU DU PLESSIS**

Rue Roger Salengro

Parcelle n° DR 88

Hôtel particulier construit en 1907 par la famille Gendreau, le Plessis est un repère important de la ville. Avec ses tourelles carrées, ses balcons ouvragés, ses éléments de modénature, ce château est intéressant car il utilise un répertoire architectural emprunté à la Renaissance.

Occupation actuelle : Équipement collectif (Maison du monde et des citoyens)

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation en recul de l'alignement, R+2+C

Composition bâtie : tourelles carrées, décrochés de façade, rotondes ouvragées

Matériaux : pierre de taille en encadrement de fenêtre, ardoise en toiture

Ouvertures : rythmes, dimensions et lignes, détails de leurs encadrements, linteaux, lucarnes à gâble au dernier niveau

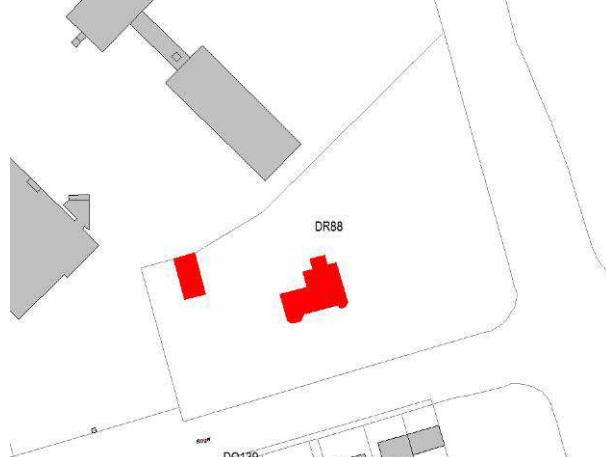
Détails architecturaux : balcons ouvragés style *Renaissance* en pierre

Bâtiments de l'Union du Compagnonnage : gabarit R+1 avec fronton surélevé, toiture en ardoise, chaînes d'angle et encadrements des ouvertures en briques et pierres, lucarnes pendantes

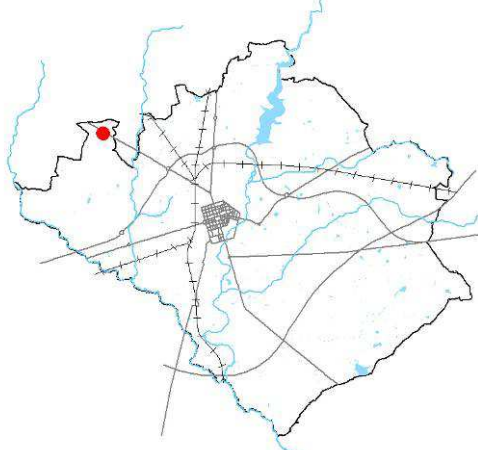
**Évolutions possibles**

Extensions en emprise sur la façade latérale ouest et/ou arrière (façades nord)

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





<b>LA JAUSINIÈRE</b> D 948	
Parcelle n° ZB 26  Petit château datant probablement de la fin du 19 <sup>ème</sup> siècle ou du début du 20 <sup>ème</sup> , il abrite aujourd'hui plusieurs logements.	
Occupation actuelle : habitat	

**Caractéristiques à préserver**  
Gabarit : implantation au cœur d'un vaste jardin, R+1+C  
Composition bâtie : corps principal et ailes, tourelle sur la façade ouest  
Matériaux : pierre de taille en encadrement des ouvertures et chaînes d'angles, ardoise en toiture  
Ouvertures : alignement vertical, lucarnes pendante à fronton  
Détails architecturaux : bandeau surmontant le rez-de-chaussée

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



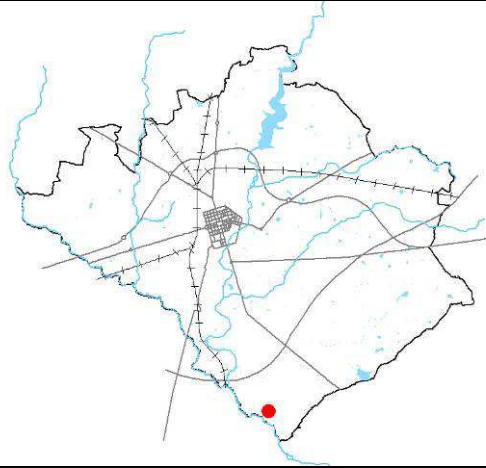
**CHATEAU DE LA BRANCARDIERE**

D 85

Parcelle n° E 955

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

Occupation actuelle : habitat

**Caractéristiques à préserver**

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

Composition bâtie : corps principal, deux ailes

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

Ouvertures : lucarnes frontons, fenêtre à meneau sur le pignon

Détails architecturaux : bandeaux entre chaque niveau sur les ailes

**Évolutions possibles**

Extension en emprise sur les toutes les façades

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





**LOGIS DE LA COUPERIE**

D 80

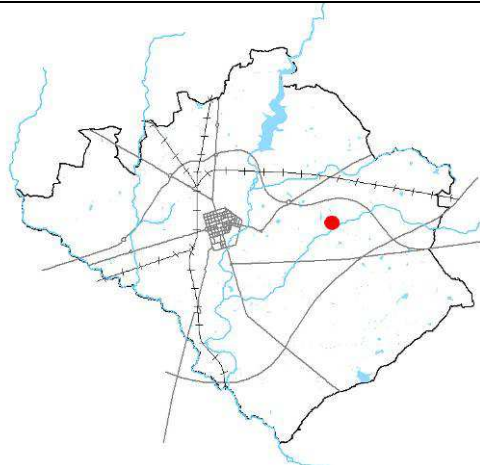
Parcelle n° ZR 109

Construit au 14<sup>ème</sup> siècle, ce logis a accueilli Alexandre-Auguste-Gabriel Buor, capitaine de l'armée vendéenne puis maire de la Chaize-le-Vicomte. Le domaine de cette Seigneurie s'étendait sur 271 hectares, et comprenait jusqu'en 1860 : le logis, 2 métairies (les Touches et la Vergne), la Pommeraye, Lespinay et la Renauderie. Il a été restauré en 1862.

Son nom « Couperie » viendrait soit des coupeurs d'arbres (les bûcherons) soit des coupeurs de têtes (les soldats Templiers).

Sur la façade, on peut voir l'écusson de la famille Buor.

Occupation actuelle : habitat et hébergement hôtelier

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation en recul, R+1+C

Composition bâtie : corps principal avec décroché de la tourelle centrale

Matériaux : pierre en chaînes d'angles et encadrements de baies, ardoise en toiture

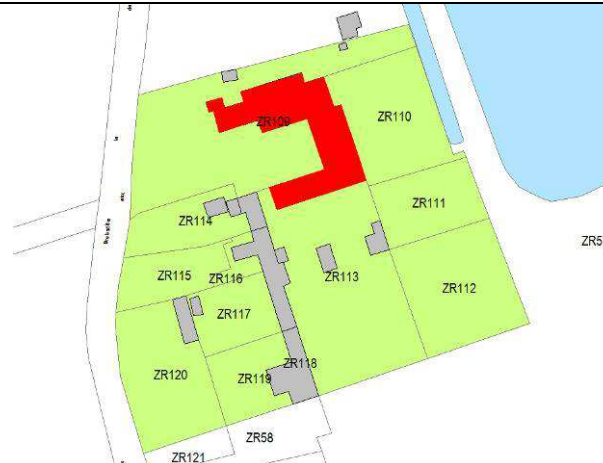
Ouvertures : régularité, alignement vertical

Détails architecturaux : corniche, bandeau moyen se prolongeant sur l'aile sud

**Évolutions possibles**

Extension en emprise sur la façade arrière (est) et/ou latérale (nord)

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

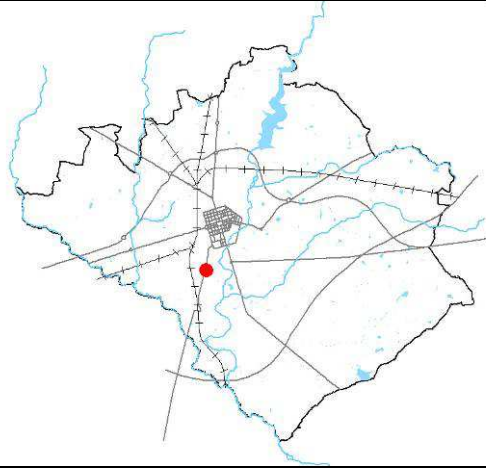


**PETIT CHALET**  
Rue Olivier de Clisson

Parcelle n° AR 377

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

Occupation actuelle : bureaux, stockage



**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation en recul, R+1

Composition bâtie : tourelle hexagonale,

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

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

Détails architecturaux : motifs géométriques en brique et céramique

**Évolutions possibles**

Extension en emprise sur la façade arrière (façade est)

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





**MOULIN DE LA GARDE**

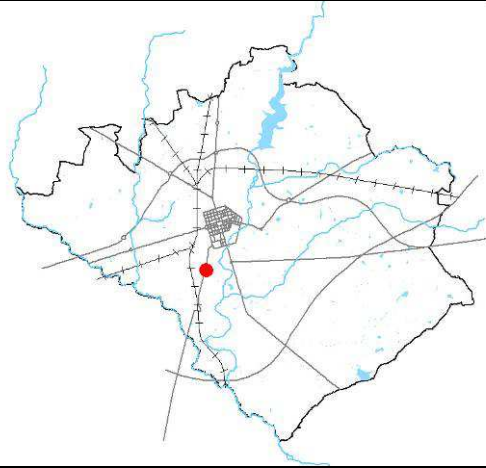
Rue d'Aubigny

Parcelle n° AR 266

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

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

Occupation actuelle : espace public

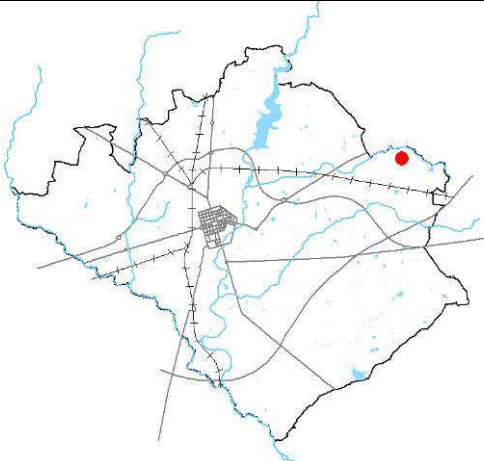


**Caractéristiques à préserver**

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

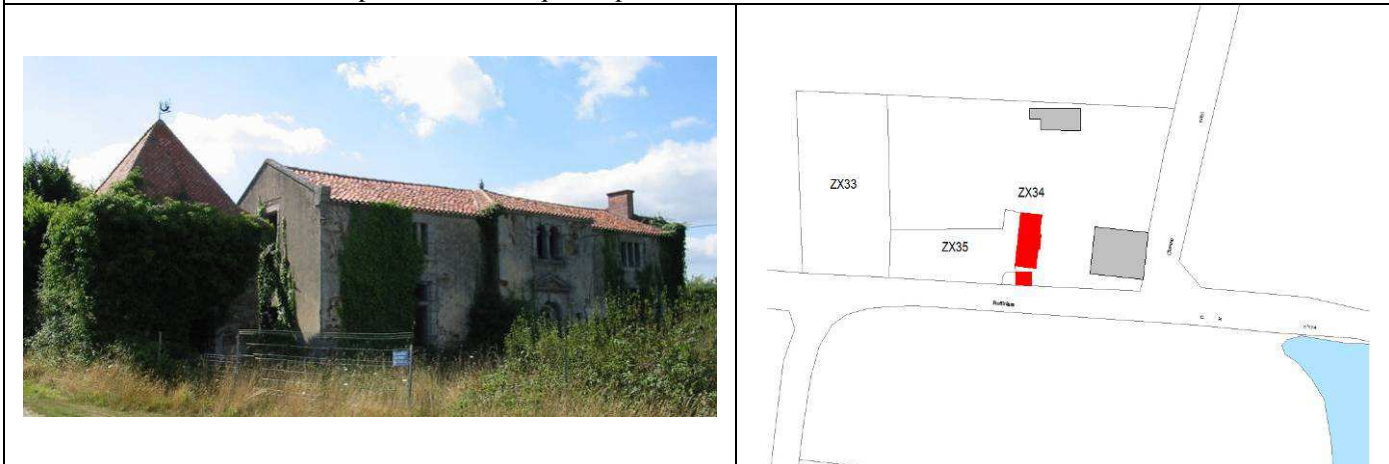


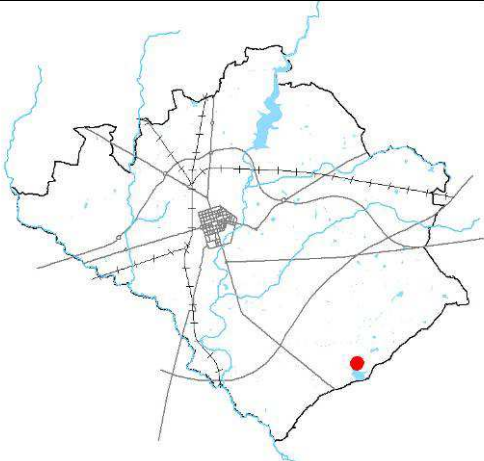


<b>LA RUFFINIÈRE</b>	
Parcelle n° ZX 34	
<p>La seigneurie de la Ruffinière remonte au 15<sup>ème</sup> siècle lorsque Pierre Ruffins en était le seigneur.          Cette vieille demeure avec fenêtres à meneaux était la métairie dite du logis de la Ruffinière. Elle date du 17<sup>ème</sup> siècle.</p>	
Occupation actuelle : pas d'usage, bâtiment menaçant ruine	

**Caractéristiques à préserver**  
 Gabarit : implantation en recul, tourelle à l'alignement de la voie, R+1  
 Composition bâtie : décroché de façade en partie centrale, tourelle dans le prolongement sud  
 Matériaux : pierre en encadrement de la porte centrale  
 Ouvertures : fenêtres à meneaux  
 Détails architecturaux : fronton central

**Évolutions possibles**  
 Extension en emprise sur les façades latérales et/ou arrière  
 Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



<b>CHATEAU DE BADIOLE</b>	
Parcelle n° H 46	
<p>Présent sur le cadastre napoléonien de 1809, le hameau situé autour du château de Badiolle date probablement du 15 ou 16<sup>ème</sup> siècle. A l'époque des douves reliées à l'étang de Badiolle fermaient le site au sud.</p> <p>La construction actuelle ne date cependant pas de cette période. Ce petit château a été reconstruit à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Il disposait d'une orangerie.</p>	
Occupation actuelle : habitat	

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : R+0 et R+1 pour l'aile nord

Composition bâtie : construction de plein pied pour le corps central et l'aile sud, toit plat en partie centrale et toit à 4 pentes sur les ailes

Matériaux : pierre en façade, ardoise sur les toitures des ailes

Ouvertures : régularité et rythme

Détails architecturaux : pilastres surmontant le corps central, corniches, arcs de plein cintre dessinés par la pierre

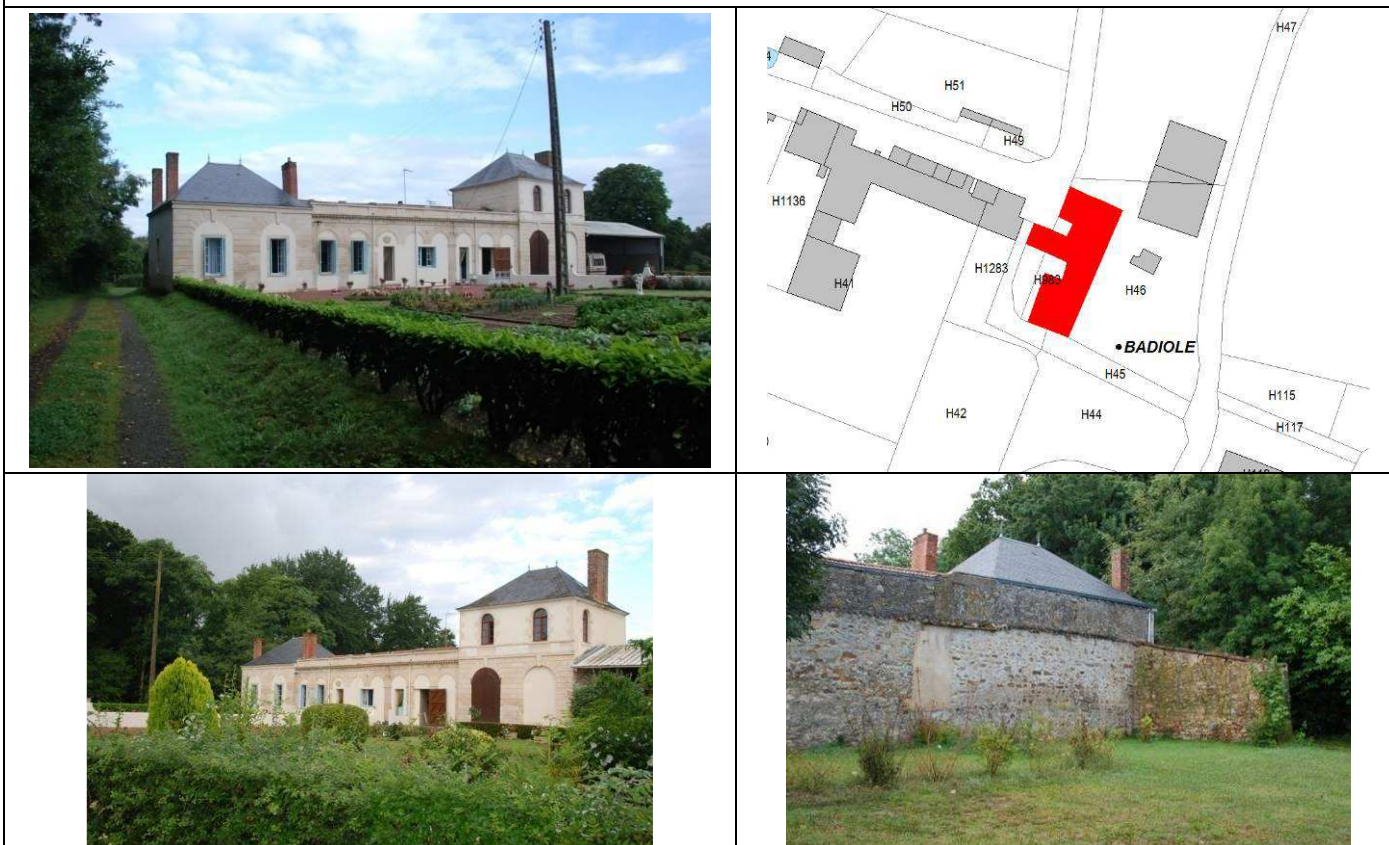
**Évolutions possibles**

Ouvertures des baies dans les dimensions des arcs de plein cintre

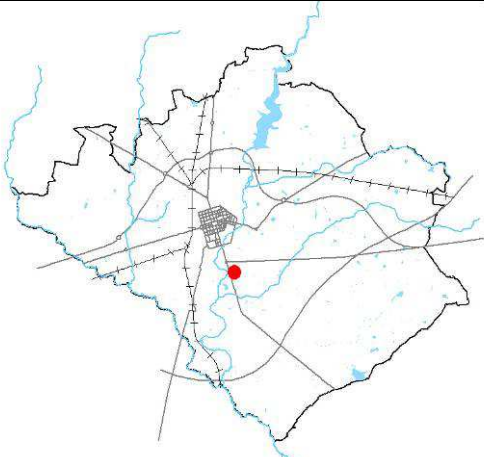
Extension en emprise sur la façade latérale arrière (ouest)

Surélévation de l'aile sud dans les mêmes proportions que celles de l'aile nord

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

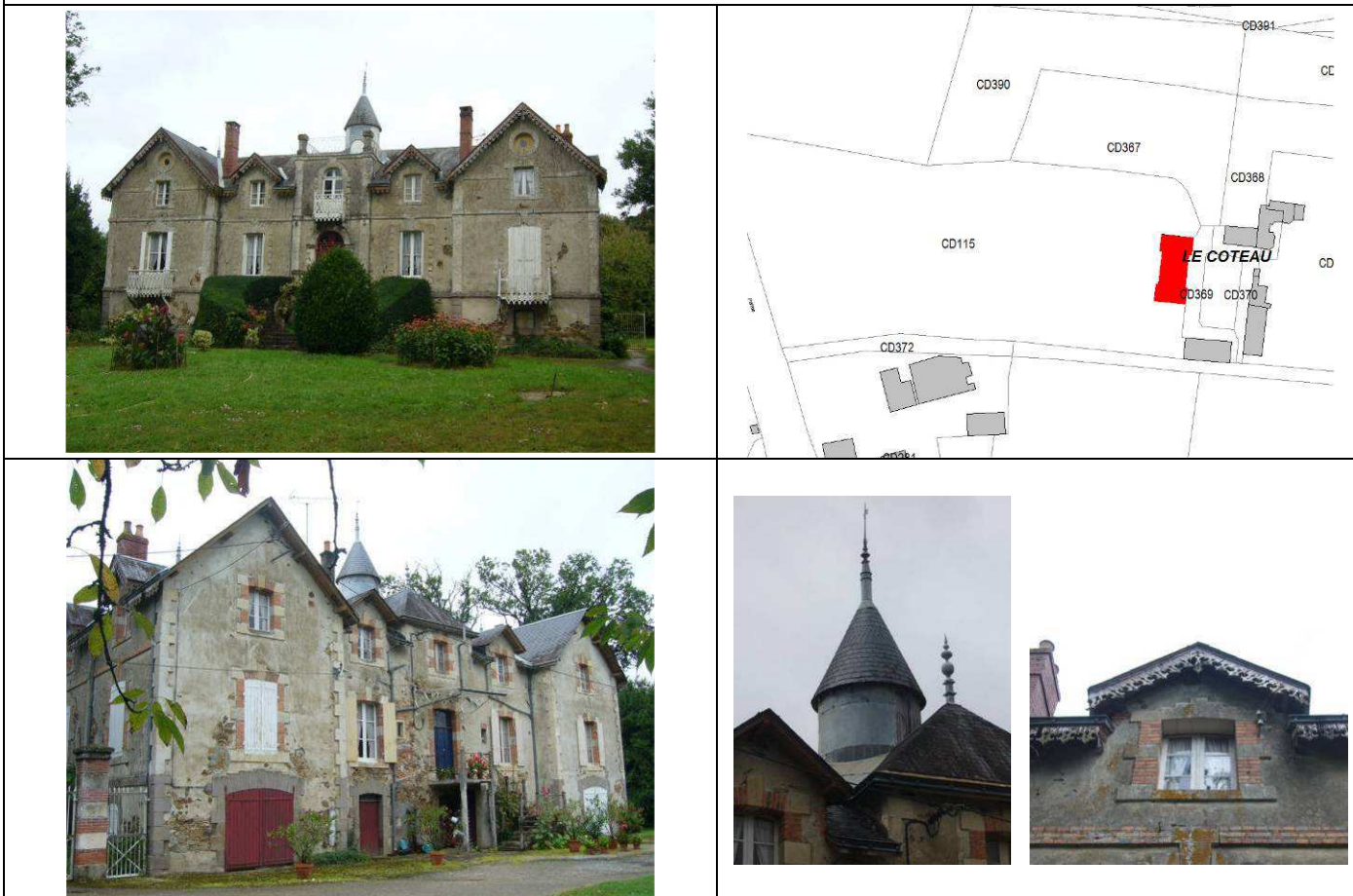


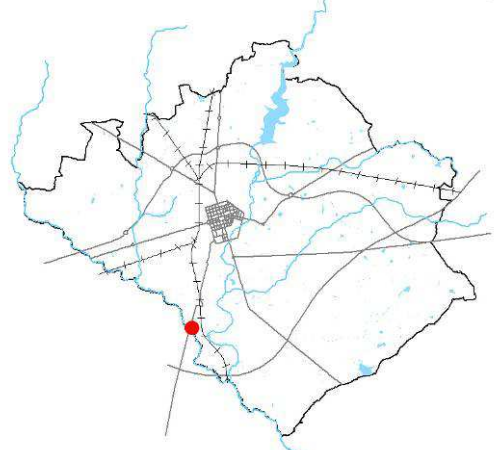


<b>LOGIS DE LA DROUILLARDIERE (OU LOGIS DU COTEAU)</b> Rue Olof-Palme	
Parcelle n° CD 115	
Ce logis a été construit en 1874 par Charles Drouillard, entrepreneur en bâtiment. Il se serait inspiré de ce qu'il avait réalisé, notamment en Italie. Sa dénomination « Logis du Coteau » vient de la propriété située de l'autre côté de la route, appartenant à la famille Rouillé. Une statue de Napoléon y était érigée et était le théâtre de grandes fêtes pendant le second empire.	
Occupation actuelle : habitat	

**Caractéristiques à préserver**  
Gabarit : implantation en fond de parcelle, grande pelouse à l'avant de la construction, Rez-de-chaussée surélevé+1+C  
Composition bâtie : corps central et 2 ailes symétriques, façade avant à 4 frontons, tourelle ronde sommitale  
Matériaux : pierre en encadrement des ouvertures, briques et pierres en encadrement sur la façade arrière, ardoise en toiture  
Ouvertures : alignement vertical, symétrie, lucarnes rondes, arc de plein cintre pour les ouvertures centrales  
Détails architecturaux : frontons, habillages bois sculpté sur les égouts de couverture, bandeau moyen

**Évolutions possibles**  
Extension en emprise sur la façade arrière (est)  
Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



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

**Caractéristiques à préserver**  
 Gabarit : implantation en recul, plein pied pour les extrémités, R+C pour les ailes et R+1 pour la partie centrale  
 Composition bâtie : partie centrale, quatre ailes symétriques  
 Matériaux : pierre en encadrement des ouvertures  
 Ouvertures : cintrées, lucarnes pendantes avec fronton pour la lucarne centrale

**Évolutions possibles**  
 Extension en emprise sur la façade arrière (nord)  
 Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante





**LOGIS DE MIRVILLE**

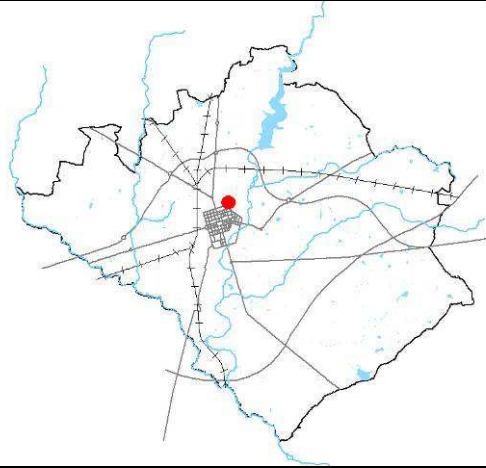
Rue Jeanne d'Arc

Parcelle n° AI 113

Construite avant la Révolution Française, le logis de Mirville appartenait à Joachim-Vital Gaudin, propriétaire et président de l'administration municipale du canton de la Roche-sur-Yon. Il était le fils de l'ancien procureur du roi au siège de la principauté de la Roche.

Ce logis rappelant le style « vénitien » apparaît dès 1809 sur le cadastre napoléonien.

Occupation actuelle : habitat/musée privé

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation à l'alignement de la rue Jeanne d'Arc, R+1 et R+2 pour la tourelle d'angle

Composition bâtie : volumes variés, tourelle.

Matériaux : briques et pierre en encadrement, tuiles en toiture, rez-de-chaussée en meulière

Ouvertures : fenêtres avec arcs plein cintre sur la tourelle

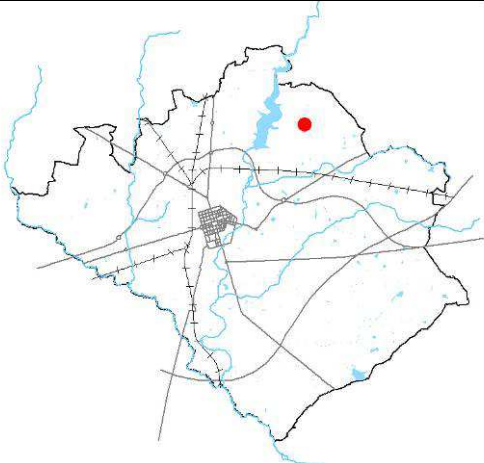
Détails architecturaux : bandeau moyen en brique se prolongent en corniche, fenêtre de la tourelle

**Évolutions possibles**

Extension en emprise sur la façade donnant sur le jardin

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



<b>LES HAUTS AJONCS</b>	
Parcelles n° N 2049, N 2052	
Maison de maître datant du 19 <sup>ème</sup> siècle	
Occupation actuelle : habitat	

**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation en recul, R+1+C pour le corps principal et R+2 pour les ailes

Composition bâtie : corps principal et 2 ailes symétriques

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

Ouvertures : alignement vertical des ouvertures situées sur les ailes

Détails architecturaux : bandeaux, corniches et balcons ouvragés style *Renaissance*

**Évolutions possibles**

Extension en emprise sur toutes les façades

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





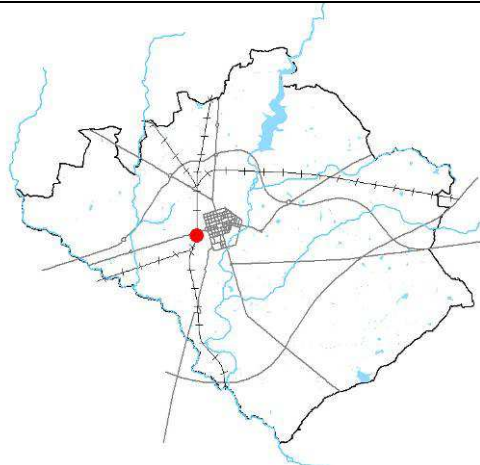
**FOYER DES ROULANTS**

Impasse Gustave Flaubert

Parcelle n° AZ 27

L'arrivée du chemin de fer à La-Roche-sur-Yon remonte à 1866. Après la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale, un dépôt des machines (matériel roulant) est installé au Sud de la Gare. Le Foyer des Roulants appelé aussi « Corps de Garde » est construit à cette époque pour héberger les cheminots et les ouvriers y travaillant.

Occupation actuelle : bureaux



**Caractéristiques à préserver**

Gabarit : implantation parallèle à la voie SNCF, R+2+C

Matériaux : meulière

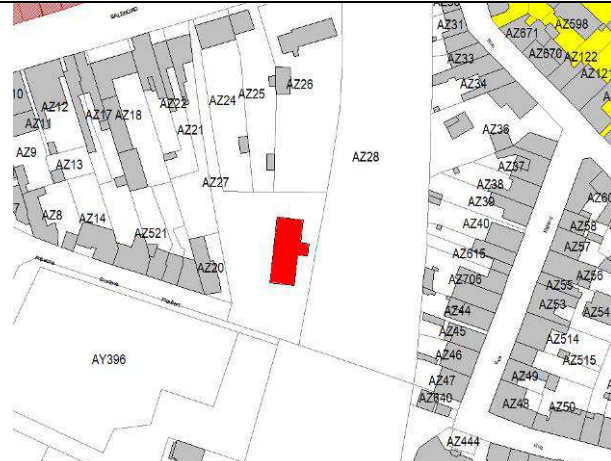
Ouvertures : régularité, alignement vertical, forme cintrée

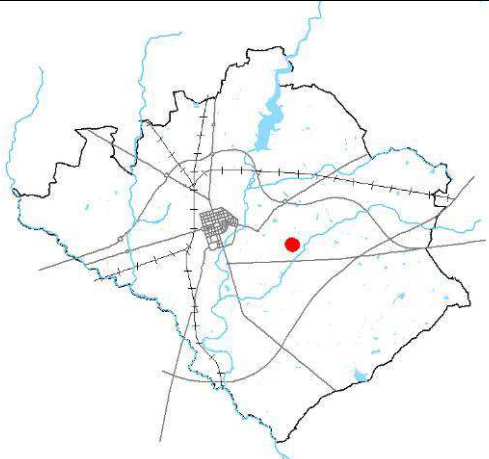
Détails architecturaux : plaque taillée sur le pignon

**Évolutions possibles**

Extension en emprise sur toutes les façades

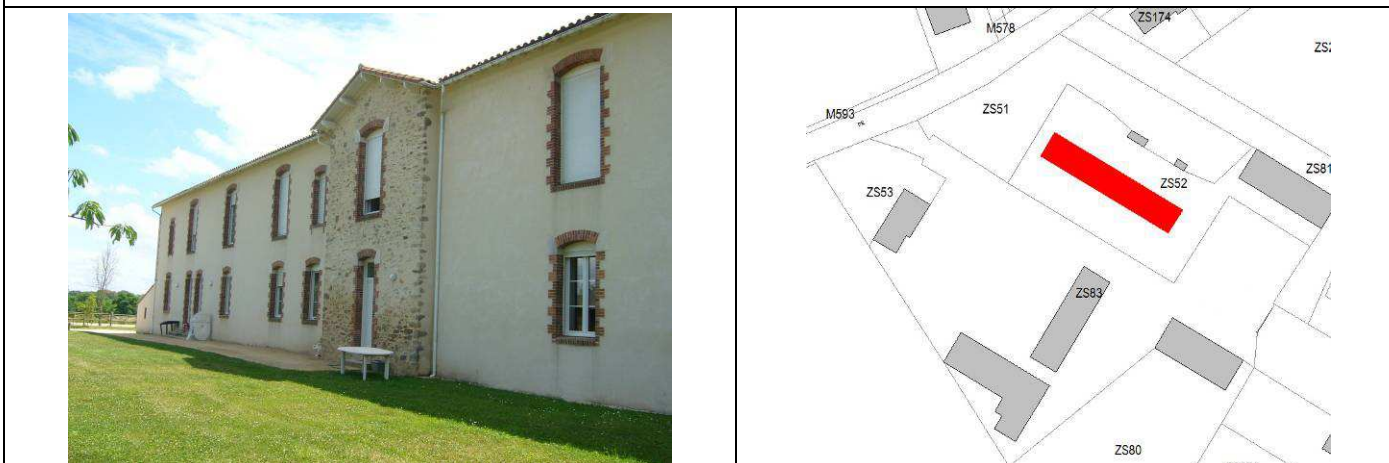
Extension d'architecture contemporaine dès lors qu'elle permet la mise en valeur de la construction existante



<b>L'ANNEXE (LOGEMENTS)</b> Rue de l'Annexe	
Parcelle n° ZS 52	
A la fin du 19 <sup>ème</sup> siècle, la ferme de l'Annexe appartient à la propriété des Oudairies et donc à Mr Paul Guillerot qui souhaite développer l'élevage de chevaux de courses. Pendant la 1 <sup>ère</sup> Guerre Mondiale, sont construits une maison, des magasins à fourrage, une maréchalerie, un manège et neuf écuries. En 1926, 23 personnes sont recensées à l'Annexe, dont un entraîneur, quatre jockeys, un palefrenier et un charron.	
Occupation actuelle : habitat	

**Caractéristiques à préserver**  
Gabarit : implantation en cœur de parcelle, R+1  
Matériaux : brique en encadrement de fenêtre  
Détails architecturaux : décroché de façade du pignon central

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





## **Inventaires des ensembles urbains cohérents**

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

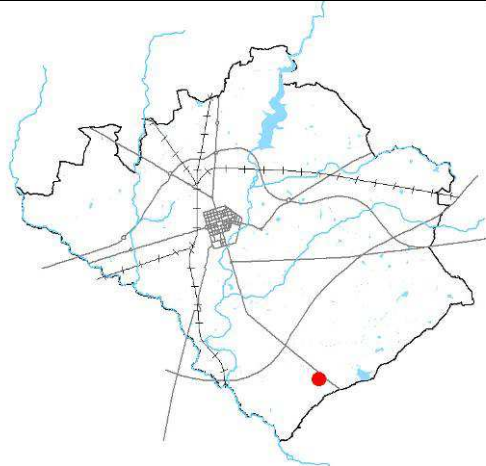
**LE CHAIGNEAU (FERME FORTIFIEE)**

D 746

Parcelles n° E 661, E 662, E 663

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

Occupation actuelle : habitat



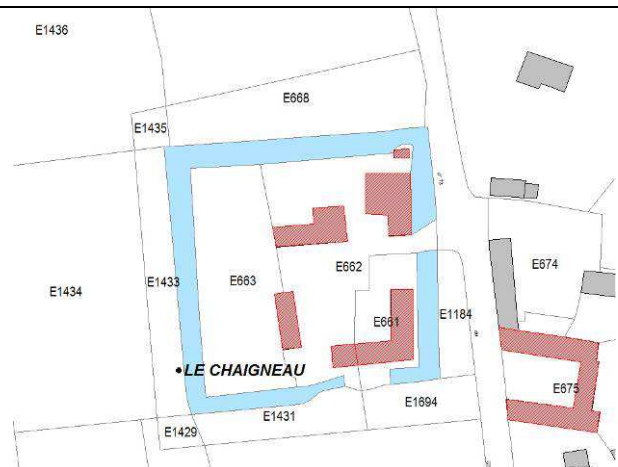
**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

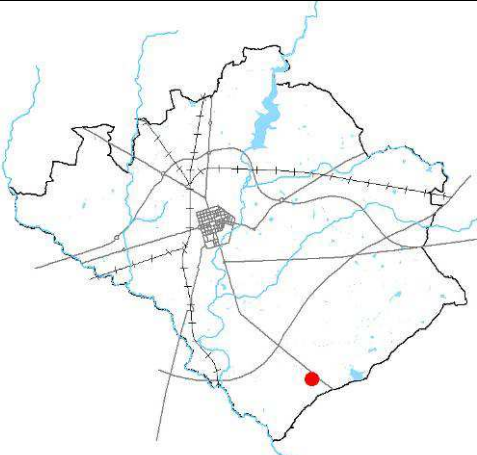
Implantation des constructions au sein de l'espace défini par les douves

Constructions majoritairement en pierre

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

Douves en eau



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

**Caractéristiques de la cohérence à préserver**  
Implantation en U des constructions autour d'une cour rectangulaire  
Toiture ardoise à 4 pentes du bâtiment principal  
R+2+C pour le bâtiment principal et R+1 pour les ailes  
Alignement vertical et régularité des ouvertures du bâtiment principal (y compris en toiture)  
Deux cheminées hautes en extrémité de toitures  
Mur plein de clôture et portail en grille ajourée





## ÉCURIES DES OUDAIRIES

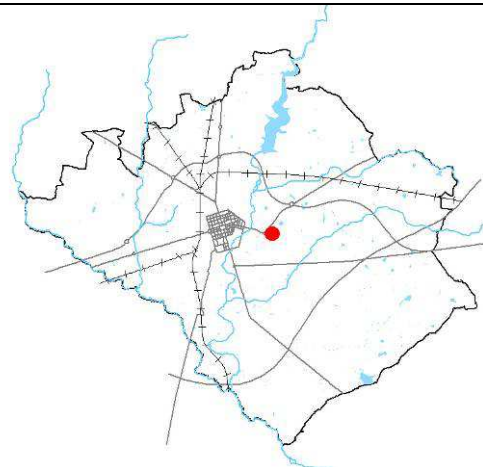
Rue Giotto

Parcelle n° HO 2

Construites avant le 19<sup>ème</sup> siècle, les écuries du château des Oudairies ont été remaniées sous l'Empire et agrandies à la fin à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle par l'adjonction de l'aile droite et de la tour. En 1900, le château et ses écuries sont vendus à l'architecte de la ville, Paul Guillerot.

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

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



### *Caractéristiques de la cohérence à préserver*

Implantation en U des constructions autour d'un espace central

Respect des caractéristiques originelles de chaque élément bâti

### *Évolutions possibles*

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



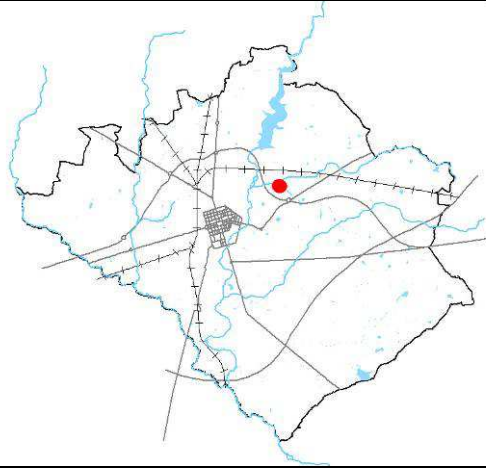
**FERMES DES ROCHETTES**

Rue des Rochettes

Parcelles n° N 2123, N2124, HI 1, HI 68, HI 123

Du logis ancien des Rochettes ne subsiste que la tour carrée. Accolé à celle-ci, le bâtiment principal a été construit dans la seconde moitié du 18<sup>ème</sup> siècle. La propriété appartenait à Jules Tardy de Rossy, maire du Bourg-sous-la-Roche au 19<sup>ème</sup> siècle avant d'être léguée à l'institution Richelieu. Elle est le cadre d'un roman vendéen d'Émile Baumann, *La Fosse aux lions*.

Occupation actuelle : habitat

**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

Implantation des constructions en U avec la maison de maître fermant la cour et les anciens logements d'ouvriers agricoles à l'alignement de la rue des Rochettes

Gabarit des constructions

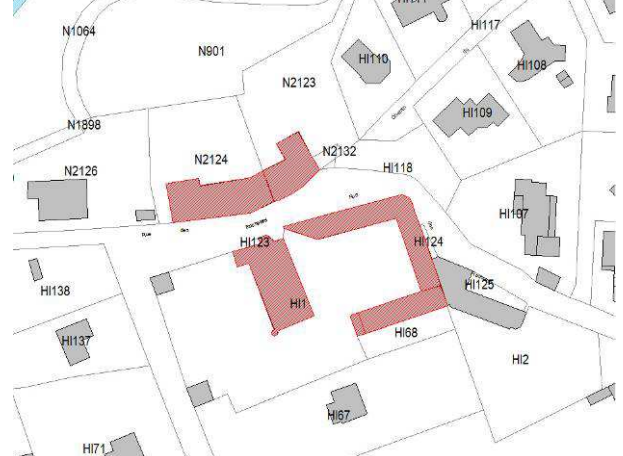
Enchaînement des 4 arches du bâtiment sud-est

Alignement vertical des ouvertures des anciens logements agricoles le long de la Rue des Rochettes

Régularité et alignement vertical des ouvertures de la maison de maître (façade ouest)

Ensemble composé par la tourelle et la tour carrée, signal de l'entrée du site

Mur bahut de clôture et portail en grille ajourée le long du Chemin des Jaumaires – Les Rochettes









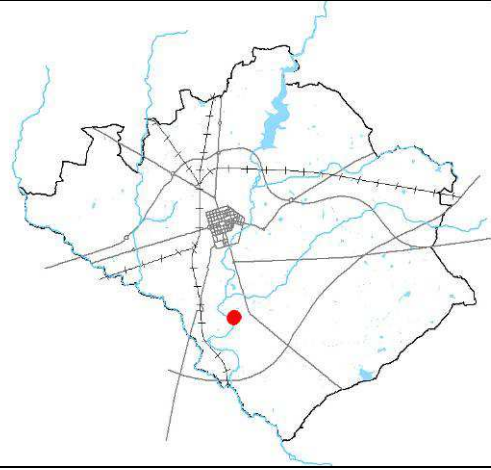
**LOGIS DE LA LARDIERE**

Rue Georges Mazurelle

Parcelles n° CK 9, CK 10, CK 11

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

Occupation actuelle : habitat

**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

Implantation des bâtiments

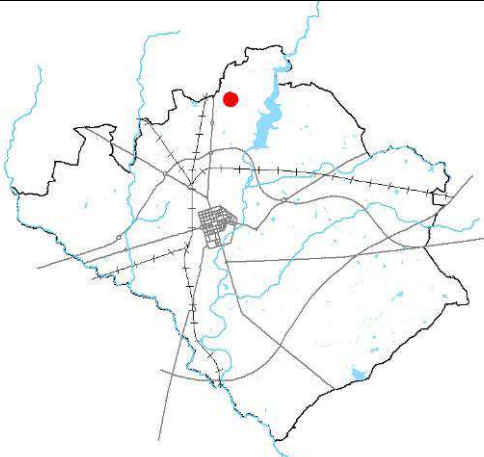
Gabarit des constructions

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

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





<b>LOGIS DE LA COUTANCIERE</b>	
Parcelle n° EP 28	
<p>Présente au cadastre napoléonien de 1809, le logis de la Coutancière était à cette époque entouré d'enceinte et de douves en eau. Aujourd'hui seul le petit étang au nord-est de l'ensemble existe encore. L'histoire de ce logis remonte au Moyen-Âge quand Pierre Coustans, en 1260, tenait son hébergement de la <i>Costencère</i>.</p>	
Occupation actuelle : habitat	

**Caractéristiques de la cohérence à préserver**  
 Implantation des constructions en U  
 Gabarit des constructions  
 Rythme des ouvertures  
 Pignons en pierre  
 Pièce d'eau au nord-est du terrain et / ou remise en eau des anciennes douves



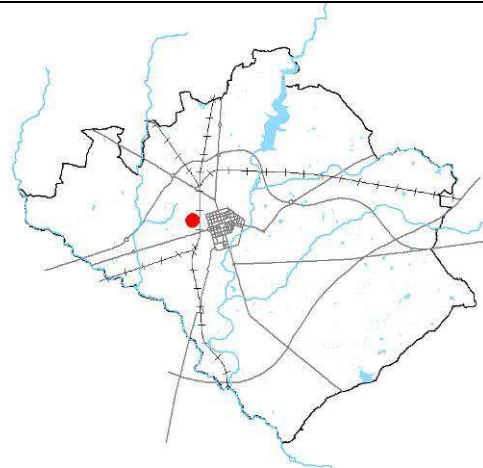
**MAISONS DE VILLE**

6 bis à 12 Rue du Vélodrome

Parcelles n° BE 306, 308, 310, 312, 314, 316

Cet ensemble de maisons de ville a été construit au début du 20<sup>ème</sup> puisqu'il est présent sur le plan de la Roche-sur-Yon de 1936. Ces maisons ont été réalisées dans le cadre d'une même opération par un entrepreneur local.

Occupation actuelle : habitat



**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

Implantation à l'alignement

Gabarit existant

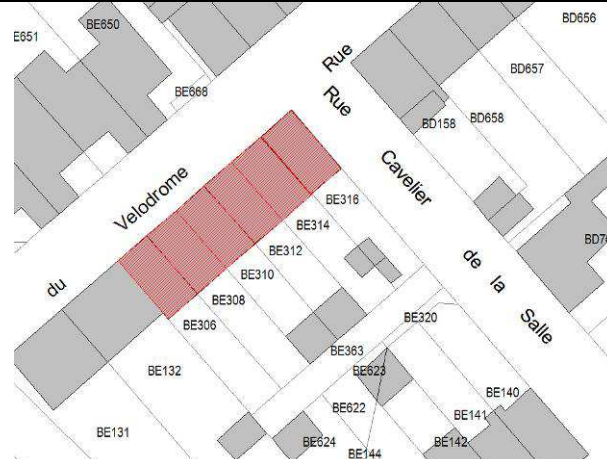
Corniche continue et bandeau en brique

Détails bisotés des encadrements de porte

Agencement, rythme et dimensions des ouvertures existantes

Façades en moellons rectangulaires en pierres apparentes

Absence de garde-corps en saillie





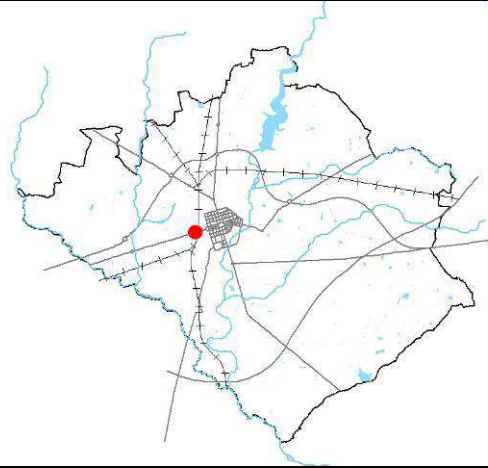
**MAISONS DE VILLE**

20 à 26 bis Rue Roger Salengro

Parcelles n° BD 251, 252, 255, 256, 260, 261, 264

Cet alignement de maisons de ville a été construit au début du 20<sup>ème</sup> siècle (1905, dans le prolongement du quartier des cheminots et dans un contexte d'expansion urbaine liée à l'arrivée du chemin de fer 40 ans auparavant. Cet alignement typique marque le paysage de l'entrée ouest de la ville.

Occupation actuelle : habitat



**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

Implantation à l'alignement

Gabarit des constructions (R+1) avec rez-de-chaussée surélevé

Alignements verticaux et horizontaux des ouvertures, dimensions des ouvertures

Encadrement en pierre des ouvertures

Bandeaux continus marquant la limite entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage.

Volets à battants au 1<sup>er</sup> étage

Coloration des façades dans des teintes pastelles

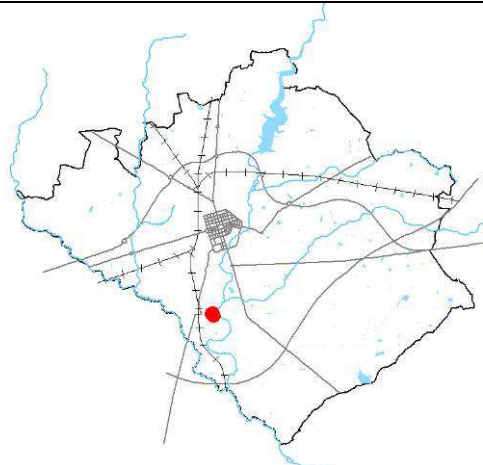


**HÔPITAL GEORGES MAZURELLE**

Route d'Aubigny

Parcelle n° AV 23

La loi du 30 juin 1838 impose à chaque département de se doter d'un hôpital psychiatrique. Un hôpital est présent à Fontenay le Comte mais il est en mauvais état, c'est pourquoi le département de Vendée prend la décision de créer un nouvel hôpital psychiatrique à la Roche-sur-Yon. Dès 1846, l'architecte Mr Mallet puis Mr Levèque vont concevoir cet hôpital qui est composé d'une structure classique symétrique avec une aile réservée aux hommes et une aile réservée aux femmes. L'hôpital ouvre ses portes le 1<sup>er</sup> janvier 1853.



Occupation actuelle : équipement collectif

**Caractéristiques de la cohérence à préserver**

Gabarit et morphologie d'ensemble, géométrie de composition du bâtiment principal, harmonie de composition des façades (modénature)

Encadrements des ouvertures en pierre de taille (jambages et linteaux)

Chaine d'angle en pierre et fronton du bâtiment central

Corniche et bandeau en pierre du bâtiment central

Ardoise en toiture

**Evolutions possibles**

Possibilité de démolir partiellement le bâtiment si la symétrie et la morphologie globale sont maintenues.

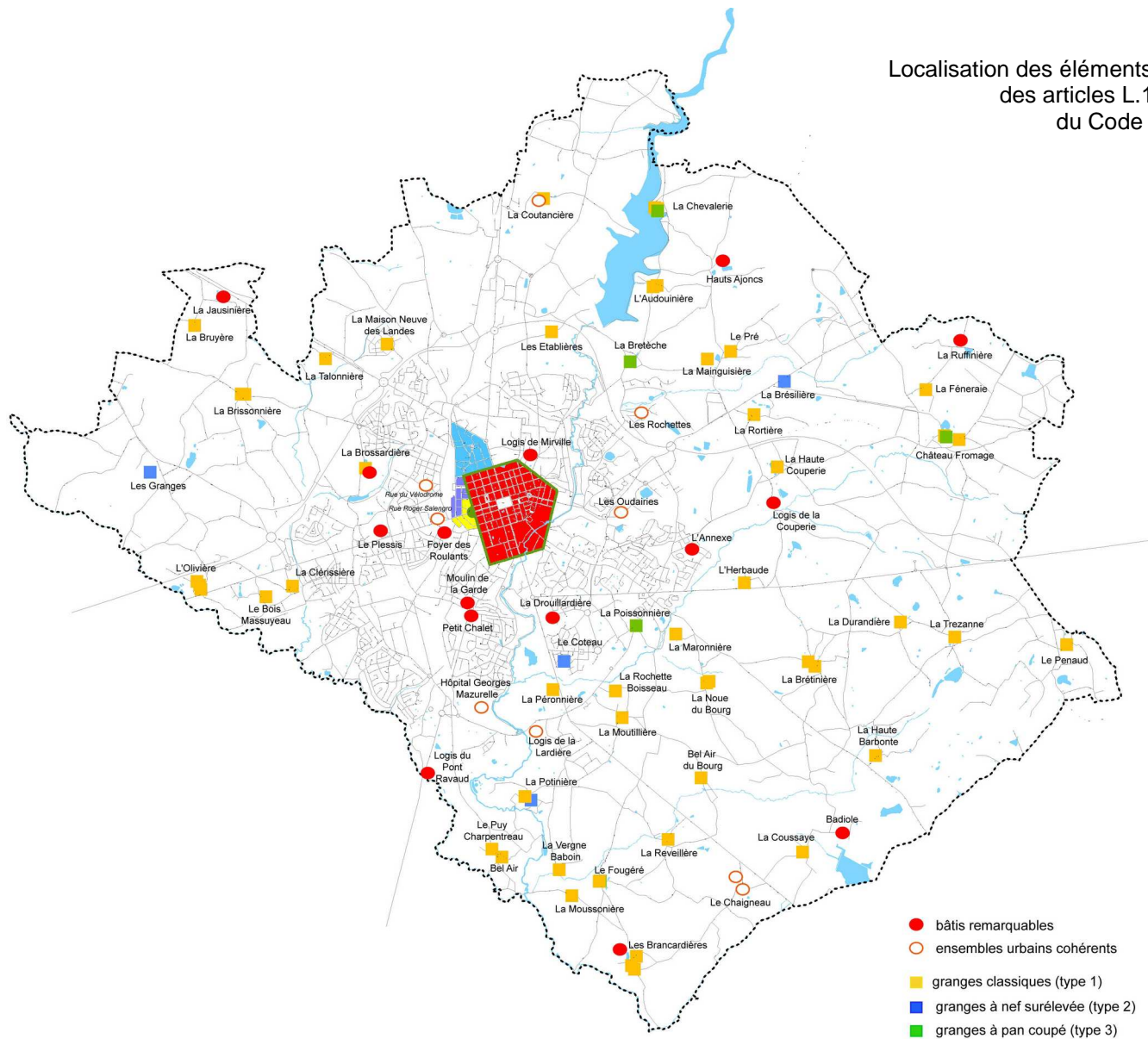


## Caractéristiques des granges en zone de hameau

*Sources : fond documentaire du CAUE 85*



Localisation des éléments de patrimoine protégés au titre  
des articles L.123-1-7° et L.123-3-1  
du Code de l'Urbanisme



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

38 granges identifiées aux plans de zonage

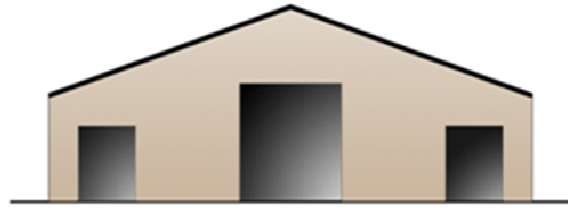
**Caractéristiques à préserver**

Toiture à 2 pentes

Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faitage

Hierarchisation et dimensions des ouvertures existantes en façade principale (portail central et portes latérales)

Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)



*Quelques exemples de réhabilitation...*



L'Olivière



La Brissonière



La Mainguisière



La Talonnière



La Potinière



La Noue du Bourg



**GRANGES A NEF CENTRALE SURELEVEE (TYPE 2)**

3 granges identifiées aux plans de zonage

**Caractéristiques à préserver**

Toiture à 4 pentes

Nef centrale surélevée

Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faitage

Hierarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et portes latérales)

Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)



La Brésilière



Le Coteau



La Potinière



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

5 granges identifiées aux plans de zonage

**Caractéristiques à préserver**

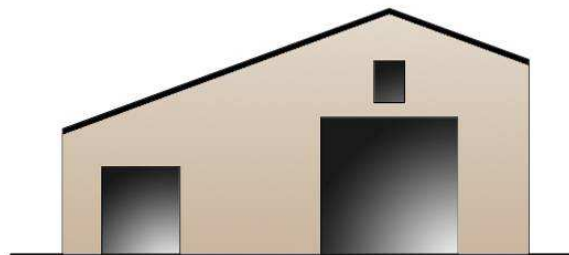
Toiture à 2 pentes

Gabarit asymétrique pouvant évoluer vers un gabarit de grange classique (type 1)

Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faitage

Hierarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et porte latérale)

Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques...)



La Chevalerie



La Poissonnière



La Fougéré



Château Fromage



La Bretèche

## Liste des arbres remarquables

Numéro arbre remarquable	Espèce	Genre	Observations	Localisation	X	Y	Intérêt
1	robur	Quercus	Réduction sévère récente	LOT OUDAIRIE ALLEE ENTREE PARC OUDAIRIE N° 3	313817,7	192082,5	
2	aquifolium	Ilex		LOT OUDAIRIE ALLEE PIERRE SEGHERS	313444,2	191916,8	
3	robur	Quercus	Tronc creux	LOT OUDAIRIE ALLEE PIERRE SEGHERS	313770,8	192025,8	
4	nigra	Pinus		LOT OUDAIRIE RUE DE GITE PILORGE ALIGN 1	314374,1	192488,2	
5	monogyna	Crataegus	Remarquable : dimensions	LOT MOULIN ROUGE CHEM MOULIN FASSOT ALIGN 1	313288,3	191869,1	
6	robur	Quercus	Remarquable : dimensions, port, bon état sanitaire	LOT MOULIN ROUGE CHEM MOULIN FASSOT ALIGN 1	313392	191916,3	
7	monogyna	Crataegus	cépée 2 brins; fossé + drain au collet	LOT MOULIN ROUGE ALLEE DDE ALIGN 1	313038,7	192052,4	
8	laevigata	Crataegus		LOT MOULIN ROUGE ALLEE DDE ALIGN 1	313141,2	191914,3	
9	robur	Quercus	Remarquable : port, dimensions	LOT MOULIN ROUGE RELAIS TELE IMP HYPOCRATE	313181,8	191612,4	
10	robur	Quercus	Inaccessible / non visible : côté riverain	LOT LES JAULNIERES ALLÉE ST YON ALIGN 1	311976,2	191174,8	
11	robur	Quercus		LOT LES JAULNIERES ALLÉE SISLEY ALIGN 1	312057,9	190748	
12	monogyna	Crataegus	cépée	LOT LES JAULNIERES PELOUSE BERNARD PRAUD ALIGN 1	312207,8	190753,6	
13	petraea	Quercus		ALLEE GEORGES SEURAT ALIGN 1	312142,7	190876,4	
14	robur	Quercus	Remarquable : port et bon état	LOT LES VERGERS DU BOURG ALIGN 1	313822,2	191123	
16	robur	Quercus	Remarquable : dimensions et patrimoine	RUE BACQUA CENTRE SOCIAL DES FORGES	311218	193396,3	
17	tomentosa	Paulownia	Remarquable : dimensions, port. Diagnostic complémentaire : resisto au collet	GS MARCEL PAGNOL ALIGN 1	314141,3	191138,7	
18	tulipifera	Liriodendron	Remarquable : dimensions et bon état	GS MOULIN ROUGE ALIGN 1	313099,5	191444,2	
19	tulipifera	Liriodendron	Remarquable : dimensions et bon état	GS MOULIN ROUGE ALIGN 1	313107	191453,9	
20	robur	Quercus		MAISON DE QUARTIER LES JAULNIERES ALIGN 1	312345	190923,8	
21	robur	Quercus	Capricorne + nid de processionnaires. Taille d'éclaircie pour alléger les charpentières. Remarquable : dimensions	E.L. ARAGO LAVOISIER ALIGN 2	310783,5	192130,1	
22	sylvatica	Fagus	Travaux de voirie. Remarquable : esthétique et état général	PLACE AUGUSTE PECHEREAU ALIGN 1	311763,3	193241,8	
23	robur	Quercus	Dégagement du houppier côté riverain. suppression un axe vertical côté chemin	CHEMIN PIERRE LESCHIERA ALIGN 1	310041,3	190801	
24	excelsior	Fraxinus		CHEMIN DE L'ORNAY (JARDINS FAMILIAUX) ALIGN 1	310299,9	190722	
25	campestre	Acer		TALWEG DES SORINIERES ALIGN 1	310732,4	189872,3	
26	robur	Quercus	Fils barbelés	TALWEG DES SORINIERES ALIGN 1	310975,1	190151	
27	monogyna	Crataegus		RUE RABELAIS ALIGN 2	312041,6	191447,4	
28	suber	Quercus	remarquable essence	JARDIN DE LA LIBERTÉ ALIGN 1	311502,5	191603,8	
29	robur	Quercus		LOT DES JAULNIÈRES ALLEE ARTHUR HONEGGER	312030,3	190308,2	
30	robur	Quercus		LOT DES JAULNIÈRES ALLEE ARTHUR HONEGGER	312043,7	190403,7	
31	lawsoniana	Chamaecyparis	Remarquable : dimensions et esthétique	TERRES NOIRES ABORDS DU COMPLEXE ALIGN 5	310997,6	194522,5	



32	robur	Quercus	Remarquable : dimensions	ABORDS STADE GONDELIER ALIGN 1	310740,2	192988,8	
33	robur	Quercus	Remarquable : dimensions, port. Foyer important d'insectes xylophages	LOT DU COTEAU RUE OLIVIER MESSIAEN ALIGN 1	313075,6	190941,9	
34	robur	Quercus	Remarquable : dimensions, port	LOT DU COTEAU RUE OLIVIER MESSIAEN ALIGN 1	313152,6	190756	
35	robur	Quercus	Remarquable : dimensions	LOT DU COTEAU AVENUE JEAN ETOUBLEAU ALIGN 2	313031,6	190973,6	
36	domestica	Sorbus		LOT OUDAIRIES RUE KEPLER ALIGN 1	314157,5	192587,7	
37	pendula	Betula	Remarquable : botanique, dimensions	JARDIN EGLISE DU BOURG ALIGN 1	313997,2	191287,4	
38	baccata	Taxus	Remarquable : botanique, dimensions	JARDIN EGLISE DU BOURG ALIGN 1	314003,2	191259,7	
39	baccata	Taxus	Remarquable : botanique, dimensions	JARDIN EGLISE DU BOURG ALIGN 1	314007,4	191255,1	
40	robur	Quercus	Remarquable : dimension, port. Cavité supposée	CHEMIN CES RENOIR ALIGN 1	313377,1	191161,1	
41	triacanthos	Gleditsia	Projet conserver	PLACE DE LA VENDEE	311718,3	192428,1	
42	rubra	Quercus	Projet conserver	PLACE DE LA VENDEE	311742,7	192446,3	
43	tomentosa	Tilia	Projet conservé	PLACE DE LA VENDEE	311762,7	192383,5	
44	hippocastanum	Aesculus	Fibretorse. Vérifier les insertions et les branches. Cavité à l'insertion d'une charpentière. Remarquable : dimension. Terrasse de café sous la charpentière	JARDIN DE LA MAIRIE	312019,3	192421,7	port, volume
45	palustris	Quercus	Remarquable : arbre de la liberté	JARDIN DE LA MAIRIE	312020,4	192447,7	
46	acerifolia	Platanus	Remarquable : dimensions. Charpentière altérée à la base. Enthracnose. Collet parfaitement sain	JARDIN DE LA MAIRIE	312029,3	192443,4	
47	hippocastanum	Aesculus	Remarquable : dimensions	JARDIN DE LA MAIRIE	312036,2	192437,3	
48	atlantica	Cedrus	Remarquable : dimensions. Cépée 5 brins. Multiples grosses coupes dont le bois reste sain. Branche encrouée et enkystée sur une fourche. Surveiller les sections de coupe	JARDIN DE LA MAIRIE	312053,1	192434,2	
49	baccata	Taxus	Remarquable dimensions	PLACE FRANCOIS MITTERRAND	312010,7	192267,5	
50	tulipifera	Liriodendron		PLACE FRANCOIS MITTERRAND	312016,5	192244,7	
51	hippocastanum	Aesculus	Retirer le chicot mort avec carpophore à 10m. Remarquable: dimensions et très bon état général	PLACE FRANCOIS MITTERRAND	312033,9	192190,4	
52	cerasifera	Prunus	Branchu de base. Phellin. Remarquable : dimensions / essence	PLACE FRANCOIS MITTERRAND	312047,7	192286,9	
53	rubra	Quercus	Remarquable : arbre inaugural	PLACE FRANCOIS MITTERRAND	312056,2	192283	
54		Crataegus	Maintenir en volume réduit. Fut creux. Remarquable : dimensions / essence	PLACE FRANCOIS MITTERRAND	312079,7	192248,9	
55	pinea	Pinus	Remarquable : esthétique	PLACE DU POINT DU JOUR ROND POINT	311934,7	193310,1	
56	robur	Quercus	Remarquable : dimensions. Branche cassée + cavité au collet + le fut sonne creux sur une zone coté ouest	PLACE DU CHAMPS DE FOIRE	311713,6	193875	
57	sativa	Castanea	Cavités au collet. Alléger les charpentières coté chaussée	BVD D'EYLAU	312428	193785	

58	betulus	Carpinus	Remarquable : patrimoine (architecture)	Vallée DE L'YON LES ROBRETIERES	313186,6	193945,3	
59	campestre	Acer		BOULODROME RIVOLI ALIGN 3	313027,4	193497,1	
60	robur	Quercus	Remarquable par taille de la trogne	CHEMIN CHICO MENDES	313495,1	192806,6	
61	robur	Quercus	dimension et état général	PROMENADE AMALIA RODRIGUES	313479,3	192418,1	
62	robur	Quercus	Collet creux, cavité ouverte au collet. remarquable : dimension	PARC DES OUDAIRIES ALIGN.1	313562,9	192230,6	
63	robur	Quercus	remarquable : dimensions	PARC DES OUDAIRIES ALIGN.1	313590	192132,8	
65	robur	Quercus	bois mort. remarquable : dimension et état général	PARC DES OUDAIRIES ALIGN.1	313766,8	192257,4	
66	robur	Quercus	bois morts. remarquable : dimension état général	PARC DES OUDAIRIES ALIGN.1	313807,4	192216,1	
67	robur	Quercus	carpophore de Ganoderme (aplantum ou adpersum). remarquable dimension et port	ALLÉE DE LA COURTAISIÈRE ALIGN.2	313560,4	193005,6	
68	Quercus rubra			chemin Eugène Louis	310416,9	192058,8	essence
69	Taxodium distichum			abords parc de la Brossardière	310464,6	192600,8	essence, volume
70	Quercus suber			Château du Plessis	310677,6	192101,6	essence
71	Pinus pinea			rue de la grainetière	310706,1	190382,9	port, volume
72	Araucaria araucana			49, rue Roger Salengro (OPDHLM)	311250,9	192206	essence
73	Quercus rubra			rue Abbé de l'Epée (OPDHLM)	311537,7	193708,1	essence
74	Sophora			rue Abbé de l'Epée (OPDHLM)	311542,5	193661,7	essence
75	Magnolia grandiflora			62, bd Louis Blanc (M.RAMBAUD Louis)	311561,6	192647,7	essence, âge
76	Magnolia grandiflora			62, bd Louis Blanc (M.RAMBAUD Louis)	311562,4	192641,3	essence, âge
77	Fagus sylvatica purpurea			4, rue Lucien Genuer	311608,4	192604,1	essence
78	Cedrus atlantica			148, bd d'Angleterre	311614,2	192888,4	essence, volume
79	Sequoiadendron giganteum			2, rue Lucien Genuer	311652	192581,7	âge, essence
80	Cedrus atlantica			11, rue Lucien Genuer	311664,7	192516,8	volume
81	Cedrus atlantica			11, rue Lucien Genuer	311670,1	192547,7	volume
82	Cedrus atlantica			11 rue Lucien Genuer	311698,8	192520	volume
83	Cedrus atlantica			11, rue Lucien Genuer	311704,1	192548,7	volume
84	Magnolia grandiflora			17, bd Aristide Briand (M.ROCH Jean-François), visible rue du Général Castelnau.	311714,2	192784,6	port, âge, volume
85	Aesculus hippocastanum			43, rue Chanzy (copropriétaires résidence Jeanne d'Arc)	311799,3	192621,8	volume
86	Sequoiadendron giganteum			26, rue Chanzy	311878,6	192559,1	âge, volume
87	Fagus sylvatica purpurea			45,rue de Verdun (M.GENDREAU Gabriel)	311887,4	192598,4	essence, volume
88	Cupressus arizonica			4, rue Lorieau (SCI les magnolias, 2 bd Leclerc, 31000 Toulouse)	311943	193091,2	essence, volume
89	Cupressus arizonica			4, rue Lorieau ((SCI les magnolias, 2 bd Leclerc, 31000 Toulouse)	311946,1	193092,2	essence, volume
90	Cedrus atlantica			Ecole de gestion et de commerce, boulevard d'Angleterre	312112,2	193094,6	volume
91	Cedrus atlantica			Ecole de gestion et de commerce, bd d'Angleterre	312157,2	193082,6	volume
92	Ligustrum japonicum variegatum			19, rue du Roc (M.HALIMI Yvan)	312458,5	192284	essence, volume
93	Tilia platyphyllos			Les Ursulines, rue Maréchal Juin	312473,7	191599,2	volume

94	Cèdre atlantica			15, rue du Roc (M.Biland Henri)	312497,1	192253,5	essence
95	Magnolia grandiflora			15, rue du Roc ( M.BILAND Henri )	312514,7	192270,3	essence, port
96	taxus baccata			11, rue de la Vieille horloge, visible rue Sadi Carnot (M.MASSON REGNAULT Xavier)	312567,6	192527,8	essence, volume
97	Araucaria araucana			154, bd d'Italie (M.BRAUD Claude)	312638,3	191952,6	essence, volume
98	Cupressus macrocarpa			Résidence Sadi Carnot (OPDHLM)	312678,6	192464,2	essence, volume
99	Cedrus Atlantica			Résidence Sadi Carnot (OPDHLM)	312701,7	192437,8	volume
100	Séquoiadendron giganteum			collège Haxo	312713,1	193019,5	volume, essence
101	pinus pinea			ferme de la Vergne	312848,3	187902,8	port, volume
102	Quercus robur			91, rue du Moulin rouge (Mlle Montassier Jeannine)	313106	191840,2	âge, volume
103	Quercus Robur			village LeBois""	316932,6	192098	âge
104	robur	Quercus	Remarquable : dimension, âge	LE COTEAU	312900,6	190956,6	Age et volume



**périmètre identifiant l'HYPERCENTRE pour la règle du stationnement en zones ua et ub**



PERIMETRE IDENTIFIANT L'HYPERCENTRE  
POUR LA REGLE DU STATIONNEMENT EN ZONES UA ET UB



1/8 500



