

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Département de Loire Atlantique (44)



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

Prescription de modification n°9 – Evolution du règlement 1AUs

Précisions sur les îlots collectifs

P2 – REGLEMENT (repris pour les zones 1AU)

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Décembre 2022

Version **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/12/2022

DOCUMENT

Titre	Extrait du règlement – Modification n°4 du PLU <i>Prescription n°9 – évolution du zonage 1AUs</i> <i>Précisions sur les îlots collectifs</i>
Nombre de pages	<i>15 pages</i>
Annexes	0

REFERENCES DOCUMENT

Référence du document	Intitulé	Date validation
vPPA_modif4PLU_P2_extrait règlement	Version Consultation des Personnes Publiques Associées	16/05/2022
vCE_modif4PLU_P2_extrait règlement	Version enquête publique	16/09/2022
vappro_modif4PLU_P2_extrait règlement	Version approbation de la modif du PLU	15/12/2022

SIGNATURES

Rédacteurs		Vérificateur	Approbateur
Elodie MEUNIER Assistante Service Urbanisme	Loïc DUMONT Directeur des Services Techniques	Norman TAHRAT Directeur Général des Services	Vincent MAGRÉ Maire

Les modifications apportées au règlement disposent du code couleur suivant :

- En **orange** : les parties dont le contenu est modifié au stade approbation
- En **rouge** : les éléments supprimés et/ou remplacés
- En **vert** : les nouveaux éléments de contenu

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUbs
- Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Les secteurs 1AU correspondent à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante ou peuvent être mise en œuvre à court terme en limite du domaine public pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. 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 compatible avec les orientations d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les secteurs 1AU sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (OAP).

Il comprend :

- La zone 1AU pour l'habitat
- Le sous-secteur 1AUs couvre le périmètre du quartier de la Sèvre « ZAC de la Sèvre »

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt et les dépôts.
- ❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.
- ❖ Le stationnement ou le dépôt de caravanes sur un terrain nu, quelle qu'en soit la durée, les terrains de caravanes et de camping, et les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes sauf exceptions précisées à l'article U2.
- ❖ Les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage.
- ❖ Les carrières.
- ❖ Les activités commerciales incompatibles avec l'habitat.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes définies le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°4) et qu'elles maintiennent des possibilités d'accès satisfaisantes pour les terrains non utilisés par l'opération et situés dans le même secteur sur la base minimale d'une surface de 1 Ha aménagés d'un seul tenant ou d'un projet sur l'emprise totale du secteur sauf pour les reliquats parcellaires en fin d'opération.
- ❖ Les constructions individuelles pourront exceptionnellement être autorisées en fin d'opération sur les terrains résiduels non utilisés par des opérations et dont la forme ou la surface n'offre pas de conditions satisfaisantes à la mise en place d'une opération d'ensemble cohérente.
- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Les bâtiments d'activités et installations classées, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme par exemple, droguerie, laverie, station-service, etc...

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement prenant en compte les orientations d'aménagement indiquées.

Pour les opérations de plus de 8 logements, il est exigé :

- Soit la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLS ou PLUS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI, PLUS,
- Soit la cession d'une superficie foncière permettant au regard de la consistance de l'opération, la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par des opérateurs d'habitat social.

Pour les chais existants, une distance minimale de 50 mètres est imposée pour toute création de logements nouveaux de tiers et toute extension d'un chai n'est autorisée qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un habitat existant de tiers.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Tout projet, y compris les changements de destination et les extensions, présentant un accès non sécurisé sur une départementale pourra être interdit. Le projet étant soumis à l'avis du Conseil départemental de Loire Atlantique.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Le ou les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire ou d'aménager peut-être refuser si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger. La largeur minimale est d'au moins 4 mètres de largeur, en dessous les permis de construire seront refusés.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout accès direct sur la RN 249 est interdit.

Voirie

Toutes les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de dessertes nouvelles, si elles se terminent en impasse, et desservent plus d'un logement ou plus, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de lutte contre l'incendie.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement : Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé. Tout projet devra se conformer à la notice sanitaire annexée au PLU

- Respect du principe de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet
- Respect de la continuité des écoulements, sans préjudice pour les fonds voisins,
- Obligation de raccordement au réseau eaux pluviales par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux avis des services de la commune.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

En ce qui concerne la récupération des eaux de pluies ayant un usage interne à la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif (WC, lave-linge, ...) le dispositif devra être déclaré en mairie. Il pourra être installé un compteur des volumes récupérés. Le cas échéant l'autorité en charge de l'assainissement évaluera sur la base des critères qu'elle a défini les volumes d'eau soumis à la redevance d'assainissement.

Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur. Le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les réseaux prévus à cet effet.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

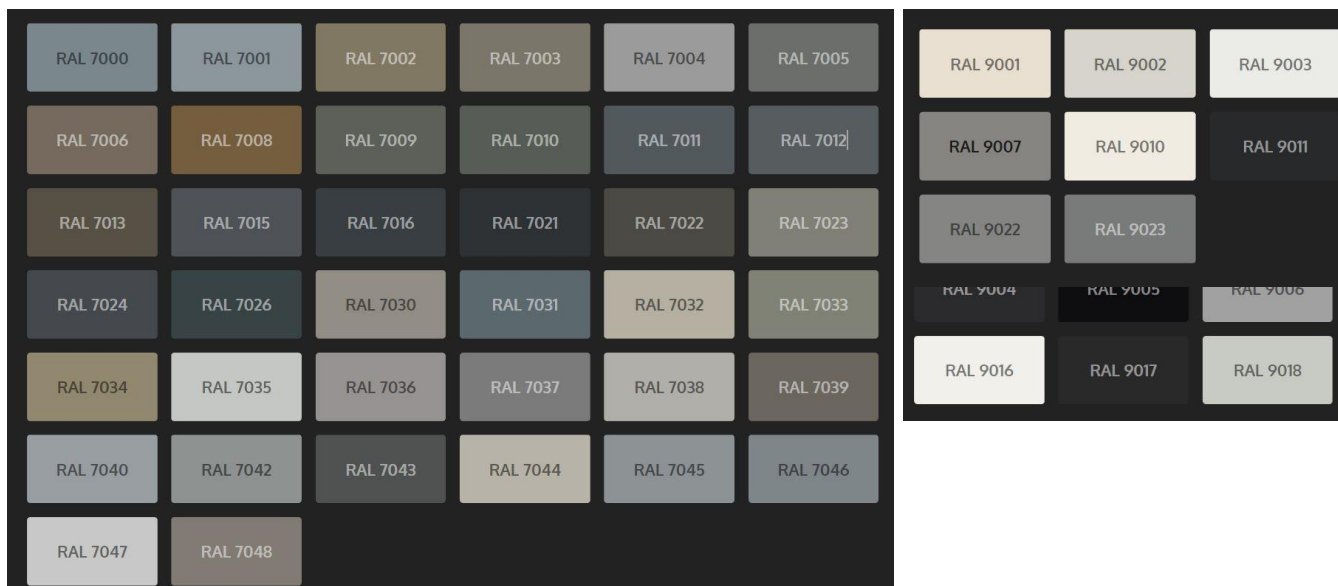
Éclairage public et mobilier urbain

Concernant l'éclairage public et le mobilier, toute opération d'ensemble doit être de couleur RAL 3005.



Pour le sous-secteur 1AUs :

Il pourra être admis d'autre RAL parmi les teintes grises 7000 et les teintes blanc et noir 9000.



Il pourra être également envisagé l'emploi de matériaux naturels comme le bois.

Ordures ménagères

Pour toute nouvelle construction de logements collectifs, d'activités et d'équipement collectif, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes doit être aménagé sur l'unité foncière, excepté s'il est prévu de réaliser un conteneur enterré pour desservir l'opération.

Toute opération ne permettant pas le passage du camion de réputation (largeur insuffisante ou voie en impasse avec une palette de retournement de dimension restreinte) doit réaliser en entrée d'opération, en limite de voie publique ou privée, desservie par le service de réputation, un emplacement nécessaire au stockage des bacs individuels et des sacs jaunes d'emballages les jours de collectes. Voir également pour les opérations plus importantes, la possibilité de réaliser des conteneurs enterrés, dimensionnés pour l'opération, pour une collecte groupée des ordures ménagères et des emballages.

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères doivent être accessibles depuis le domaine public.

L'implantation et les caractéristiques des dispositifs de collectes des ordures ménagères devront être conformes au cahier des charges et prescriptions de la collectivité compétente en la matière.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de superficie minimale des terrains constructibles. Cet article 5, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le nu des façades des constructions peut être implanté à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- Lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- Hors agglomération, les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des RD 74. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant.
- Hors agglomération, les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 149. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies sont autorisées sous réserve que leur implantation pas le recul existant.
- En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifée au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance pourra être réduite en accord avec la SNCF lorsqu'il ne s'agit pas de constructions à usage d'habitation.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Pour l'implantation d'une annexe séparée réalisée dans la parcelle,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions,
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- Lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.
- En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifée au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance pourra être réduite en accord avec la SNCF lorsqu'il ne s'agit pas de constructions à usage d'habitation.

Hors agglomération, les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des RD 74, 359 et 35 m par rapport à l'axe de la RD 149. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant.

Hors agglomération, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres. Par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Pour le sous-secteur 1AUs :

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées est appréciée au regard du projet d'ensemble.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Dispositions générales

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles suivantes.

Les limites séparatives bordant des identifiés à l'annexe E (zonage AOC), un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction à édifier et la limite de propriété jouxtant les zones A ou N du terrain recevant ladite construction. Cette disposition ne s'applique pas aux habitations existantes et aux annexes. En cas d'extension d'une construction existante, celle-ci ne doit pas se faire dans la bande de 10 m par rapport aux zones viticoles identifiées en annexe E.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme inscrites au document d'urbanisme le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme inscrites au document d'urbanisme le projet devra tenir compte d'une marge de recul suffisante pour ne pas porter atteinte à la pérennité du boisement.

7.2 - Par rapport aux limites aboutissant aux voies, dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement observée en application de l'article 1AU.6

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge de recul au moins égale à 3 m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges de recul au moins égales à 3 m,
- Pour les annexes de moins de 20 m² des implantations différentes pourront être autorisées.

7.3 - Au-delà de la bande de 20 m définie au 7.2

Les constructions doivent être édifiées à distance des limites au moins égales à 3 m,

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Toutefois, dans ces deux secteurs, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme

Pour les annexes de moins de 20 m² des implantations différentes pourront être autorisées.

Pour le sous-secteur 1AUs :

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est appréciée au regard du projet d'ensemble.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës à usage d'habitation ou d'activité sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 m.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et son annexe.

Pour le sous-secteur 1AUs :

Pour les opérations groupées l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété est appréciée au regard du projet d'ensemble.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Sans Objet

Article 1AU 10 – Hauteur maximum des constructions

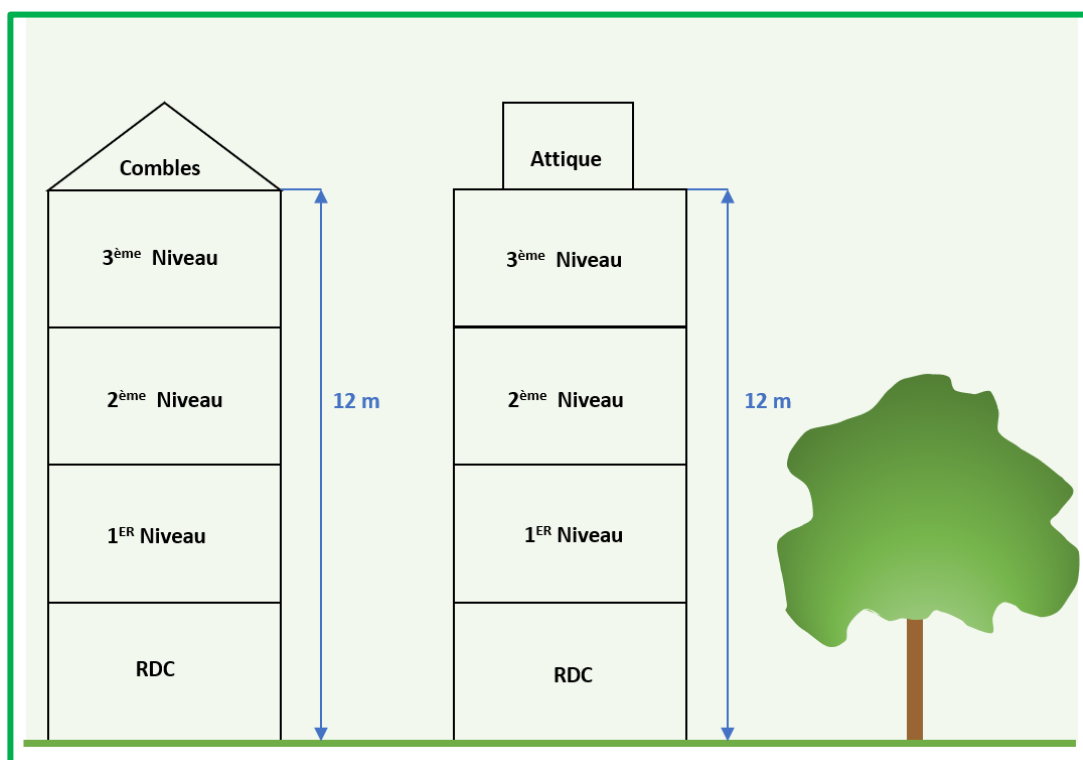
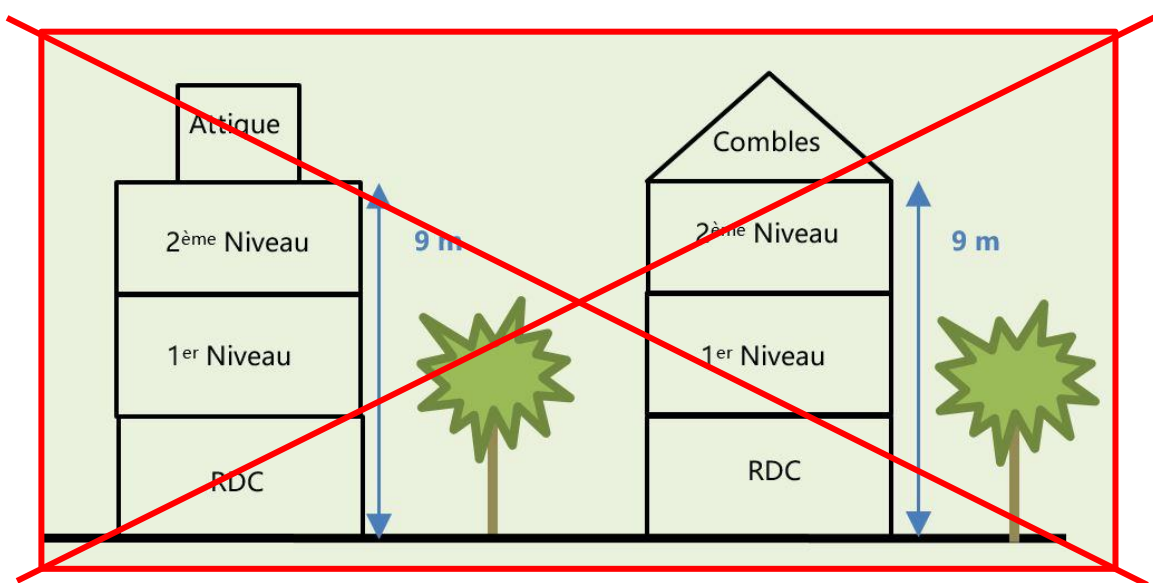
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur prise en compte est la hauteur à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'équipements publics.

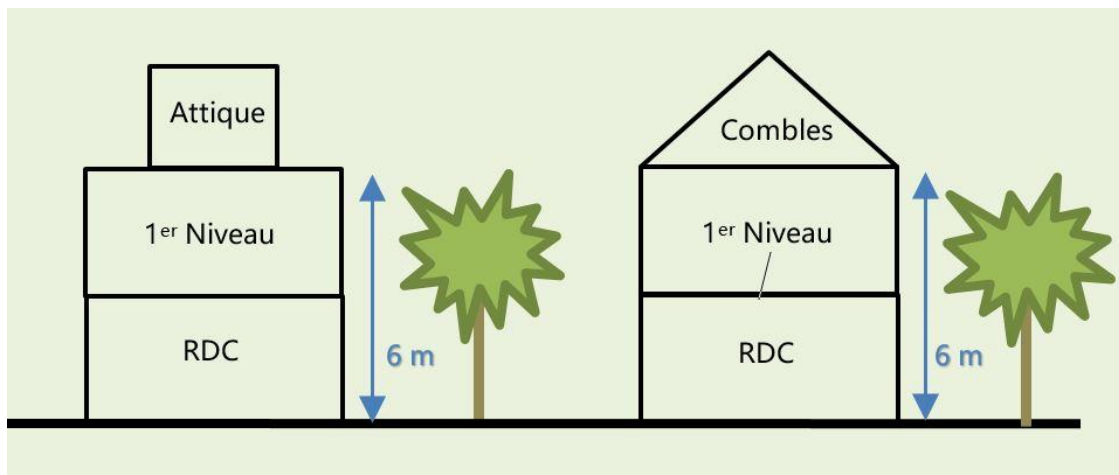
En cas de dénivellation, la hauteur maximale est fixée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout ou l'acrotère jusqu'au niveau du sol existant ou de la voie pour le bâti en alignement de voies, niveau du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

Pour le sous-secteur 1AUs :

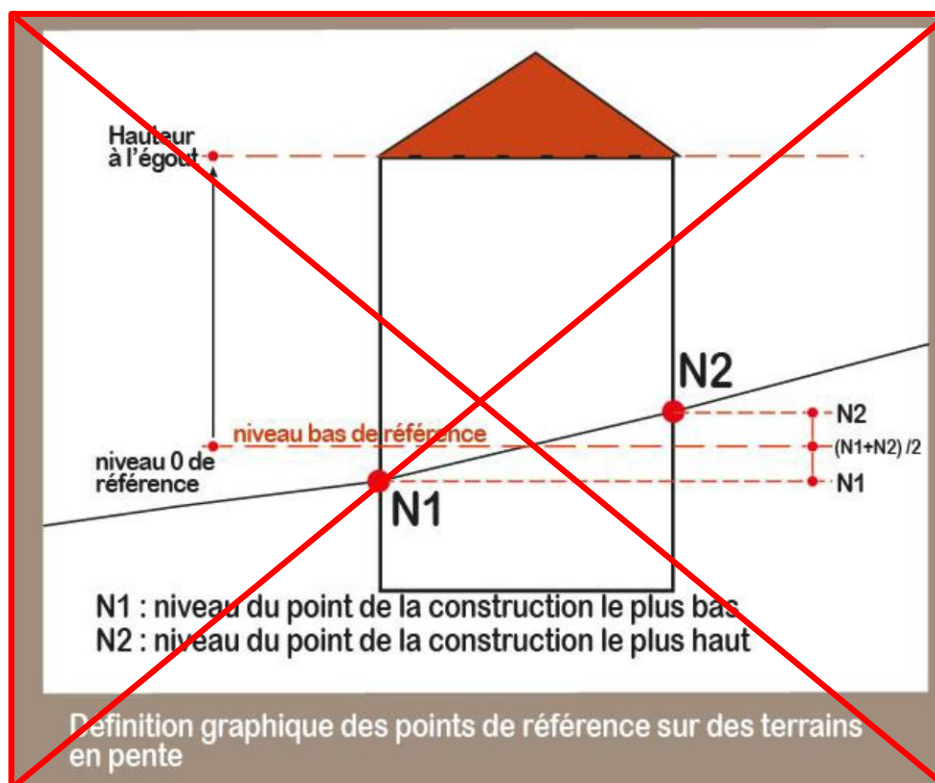
Pour les opérations groupées la hauteur maximale des constructions, qui devra prendre en compte la situation topographique, le paysage et l'environnement urbain, est limitée à ~~9 m~~ **12 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + ~~deux~~ **trois** niveaux + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



Pour les lots individuels la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à : un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



La hauteur prise en compte est la hauteur à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais. En cas de topographie marquée, la hauteur maximale est déterminée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout ou l'acrotère jusqu'au niveau 0 de référence. Ce niveau moyen est calculé entre le niveau du sol le plus haut et le niveau de sol le plus bas, avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol (cf. croquis).



Précision sur les hauteurs :

- *Hauteur maximum* : Il s'agit du « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout et d'un « plafond », qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction, dont les hauteurs sont généralement modulées.
- *Calcul de la hauteur* :

En cas de topographie marquée, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avec le seuil d'entrée, comme point de référence.

La hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur réglementaire.

De plus, pour les opérations groupées :

- ponctuellement et en fonction de la situation du bâtiment dans la pente, le bâti peut avoir un niveau bas supplémentaire
- la hauteur des autres façades, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur réglementaire soit un maximum de 15 mètres.

Les rampes d'accès aux stationnements semi-souterrains/souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile (les plaques ondulées ne sont pas considérées comme étant d'aspect identique). Les toitures réalisées en plaques ondulées recouvertes de tuiles ne seront autorisées que pour les annexes séparées.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement bâti et paysager existant.

La pose de panneaux solaires est autorisée nonobstant les dispositions précédentes sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures terrasses pourront être autorisées pour l'architecture contemporaine. Les constructions d'architecture contemporaine pourront déroger sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

11.3 - Architecture contemporaine

Les règles précédentes ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable, de maîtrise des énergies (maisons bois, ...).

Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager. L'architecture contemporaine est donc autorisée sous réserve de parfaite intégration dans son environnement.

11.4 - Clôtures

Composition

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

o En limite de voie ou d'emprise publique :

- Un mur en pierres
- Un mur bahut (de maximum 1m) surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois, matériaux composites ou aluminium. (sur une hauteur maximum de 0.5 m)
- La hauteur maximale de la clôture est de 1.50 mètre.
- Des clôtures végétales sont admises sur les limites avec les espaces publics autres que les voies ainsi que les grillages verts d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les grillages devront être doublés d'une haie vive composée d'essences locales. Les haies seront placées côté espace public.
- Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.

o En limite séparative :

- un mur en pierres,
- Un mur bahut (de maximum 1m) surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou plastiques (sur une hauteur maximum de 0.8 m)
- Un grillage, des lisses de bois ou matériaux composites
- Une haie vive (composée d'essences locales),
- Des plaques béton imitation bois.
- Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.

La hauteur maximale de l'ensemble ne peut être supérieure à 1.80 mètre.

o En limite de zone naturelle (N) ou agricole (A) :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage à l'intérieur.

Lorsque des murs en pierre existent en limite séparative ou en limite du domaine public, ils devront être préservés, confortés ou reconstitués en pierre.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,

Pour le sous-secteur 1AUs :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans le cas d'opérations groupées, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration.

> Détails des types de clôtures

° En limite avec l'espace public :

Au regard du plan d'ensemble et selon les secteurs elles sont constituées de la manière suivante :

- Grillage en acier galvanisé et piquets bois doublé d'une haie champêtre
- Madriers bois verticaux
- Palissade bois
- Ganivelles

° **En limite séparative**

Elles devront être soit :

- En grillage en acier galvanisé et piquets bois doublé d'une haie
- En ganivelle doublée d'une haie

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale d'1,80 m. peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 3 mètres maximum. Elle est réalisée avec un seul matériau :

- Soit dans le même matériau que la construction
- Soit en bois

De façon générale, toute clôture devra être conforme au règlement du cahier des charges de session.

11.5 - Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

Les annexes séparées pourront être :

- en pierre,
- en bois,
- e matériau enduit

Les annexes séparées soumises à déclaration préalable (d'une surface inférieure à 20 m²) pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects différents de la construction principale mais leur aspect général devra être proposé en cohérence avec le bâti environnant.

Les ardoises naturelles peuvent être autorisées exceptionnellement en fonction de l'environnement existant ou du bâti existant.

Les annexes accolées pourront être soit d'aspect identiques à la construction principale soit réalisées avec des toitures – des matériaux différents sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement.

Article 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile étant de 12,5 m², il est exigé :

❖ **Constructions à usage d'habitation :**

- 2 places par logement

En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par ensemble de 3 logements.

❖ **Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 40 m² de surface utile

❖ **Constructions à usage de commerce :**

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour le sous-secteur 1AUs :

Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

~~-1 place pour les studios et T1,~~

~~-1,5 place pour les T2,~~

~~-2 places pour les T3 et +~~

~~En cas d'opération de plus de 3 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par ensemble de 3 logements~~

Typologie de logement	Nombre de places par logement
T1/T2	1 place
T3/T4	1.5 places
Résidence Jeunes Actifs	0.5 places
Logements à caractère sociaux	1 place

En complément des dispositions de l'article R111-14-7 du code de la construction, des normes spécifiques de stationnements intérieurs pour les vélos seront à respecter notamment pour les bâtiments collectifs.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements. Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée. L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, qui précise notamment : "le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.
- Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

Pour le sous-secteur 1AUs :

Pour les terrains à bâtir / lots libres, les espaces perméables (espaces de pleine terre, aire de stationnement traitée en revêtement perméable...) doivent représenter au minimum 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.

Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L. 123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de coefficient d'occupation des sols superficie minimale des terrains constructibles. L'article 14, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.