

LA HAYE-FOUASSIERE

Département de Loire Atlantique (44)



PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT ÉCRIT

Elaboration du règlement de PLU	Prescrit	Approuvé	Exécutoire
Règlement initial	16/05/2008	18/10/2012	
Modification n°1 – corrections de compréhension	16/12/2016	22/03/2018	24/05/2018
Modification n°2 – création du sous-zonage 1AUs	13/12/2018	18/03/2021	29/07/2021
Modification n°3 – création du zonage 1AUbs	17/12/2020	Abandonnée le 09/02/2023	
Modification n°4 – précisions sur le sous-zonage 1AUs	31/03/2022	15/12/2022	11/02/2023

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua.....	15
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub.....	23
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc.....	31
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue.....	39
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uf.....	42
Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux.....	48
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	50
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	51
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	62
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	65
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	66
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	72
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	73

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de la HAYE-FOUASSIERE.

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

2.1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111- 22 à 24 du code de l'Urbanisme

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 relatif au Règlement National d'Urbanisme.

2.2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Sèvre Nantaise en Loire Atlantique pris par arrêté préfectoral du 03 décembre 1998 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions de l'article L 111.3 du Code Rural instituant le principe de réciprocité,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- le décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable Cette déclaration comporte les éléments prévus par l'article R. 2224-22 et les 1° et 3° de l'article R. 2224-22-1 du code général des collectivités territoriales.

2.3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut-être utile à connaître

Il s'agit des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur les zones U et AU.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones :

- **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les secteurs **Ua, Ub, Ubp, Uc, Ue, Uf, Ufc, Ux**.
- **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU avec les secteurs **2AU, 1AU** et sous-secteur **1AUs**.
- **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone **A avec le secteur Ab**.
- **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les zones N avec les secteurs **N, Nh1, Nh2, Nhp, Nj, Ni**.

Le territoire est également couvert par :

- **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds sur le plan de zonage.
- **Les zones tampons à planter**.
- **Les haies, boisements végétaux répertoriés** au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° qui sont identifiés sur le plan du règlement.
- **Le patrimoine architectural majeur d'intérêt local** faisant l'objet de prescriptions spécifiques est répertorié sur le plan de zonage en Up et Nhp et le patrimoine local identifié dans l'inventaire annexé au présent règlement.
- **Les chemins** dont l'inventaire est annexé au présent règlement.
- **Les murs et murets** identifiés au titre de l'inventaire du patrimoine annexé au présent règlement.
- **Les zones humides identifiées par une trame sur le plan de zonage**.

Article 4 – Décisions spéciales ou dérogatoires

4.1. Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Concernant les règles quantifiables du règlement, des dépassements semblent pouvoir être admis, sans qu'il soit toutefois possible de les généraliser. Le projet et son contexte devront faire l'objet d'une attention particulière (mode constructif, topographie...).

Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

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 ces immeubles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.2. Refus conservatoire

Aux termes du Code de l'Urbanisme (art. L111-4), « 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 ».

4.3. Reconstruction des bâtiments sinistrés

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, la reconstruction des bâtiments légalement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans est autorisée à l'identique, sans changement de destination ni d'affectation, y compris si le règlement du PLU n'est pas respecté.

Cependant, la reconstruction doit être refusée dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré ; il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle qu'un plan de prévention des risques, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, d'une servitude liée à la protection du patrimoine,
- S'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec la destination de la zone.

En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment ne peut être conservée que si l'implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

4.4. Autorisations spéciales pour les équipements d'infrastructures

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes....

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

4.5. Autorisations spéciales pour les économies d'énergie, de ressources et le développement des énergies renouvelables

L'implantation d'installations et de dispositifs de récupération des eaux, d'économie d'énergie ou de production d'énergies renouvelables est autorisée, conformément à l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve du respect du Règlement National d'Urbanisme et d'une bonne intégration urbaine et paysagère. Certaines restrictions peuvent être indiquées selon les zones et leur vocation.

4.6. Autorisations spéciales pour les travaux de mise en accessibilité

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU peuvent être autorisées pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 5 – Informations sur les risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques majeurs, ainsi que les nuisances, ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, mais sont pris en compte par le zonage et le règlement. Les informations et arrêtés nationaux ou préfectoraux correspondants sont annexés au PLU, et font l'objet d'une information dans le cadre des certificats d'urbanisme.

5.1. Inondations et coulées de boues

La commune de la Haye-Fouassière est périodiquement touchée par des débordements de la Sèvre Nantaise, et par des coulées de boues et inondations plus localisées lors d'épisode orageux. La commune doit donc prendre en compte les éléments opposables qui sont inscrits dans le PPRi de la Sèvre Nantaise mis en annexe du présent PLU.

5.2. Risque sismique

La réglementation sismique nationale classe la commune de la Haye-Fouassière en zone d'aléa n°3 (aléa modéré). De ce fait, les constructions neuves ou les travaux sur constructions existantes, en fonction de leur catégorie d'importance, doivent être conformes aux normes du Code de la Construction et de l'Habitat.

Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Ces informations font l'objet d'une annexe au PLU.

Article 6 – Lotissements

Les règles spécifiques des lotissements, approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatives à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article 7 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont des zones spéciales délimitées en application de l'article L.123-1-5 8°) du Code de l'urbanisme. Ils traduisent l'engagement d'une collectivité publique relatif aux équipements publics projetés : voies et ouvrages, installations d'intérêt général et espaces verts ouverts au public. Ils s'appliquent à des propriétés bâties ou non.

L'emplacement réservé rend inconstructibles les propriétés concernées et permet donc de préserver la localisation prévue pour l'équipement public. Il ouvre en contrepartie un droit de délaissement pour les terrains concernés, dont les propriétaires peuvent mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer le bien ou de lever la réserve (L.230-1 et suivants).

Article 8 – Droits de préemption

Le Droit de Préemption Urbain pris en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme concerne les zonages U, AU du Plan Local d'Urbanisme. Il s'exerce au profit de la commune, sauf pour les terrains affectés à des activités artisanales ou commerciales où il s'exerce au profit de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine.

Article 9 – Éléments du paysage à préserver (article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme

Article 10 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004 : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie* » (Direction Régionale des Affaires Culturelles - 1 rue Stanislas Baudry - 44000 NANTES - Tél. 02 40 14 23 30)).

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : *"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 11 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Article 12 – Division foncière (art. R.123-10-1)

L'article R 123-10-1 précise que « *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* ».

Le présent règlement prévoit que l'appréciation et le respect des règles ne s'opérera pas à l'échelle de l'ensemble du projet mais bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division. La commune s'oppose à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 13 – Zones humides

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Article 14 – Dispositions spécifiques

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R. 111-2 du code de l'urbanisme : atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique).

Article 15 – Récupération des eaux de pluie

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire.

a) Usage extérieur

Vous pouvez utiliser l'eau de pluie librement à l'extérieur de votre habitation, notamment dans les cas suivants :

- Arrosage des plantes,
- Nettoyage d'un véhicule.
- Usage intérieur
- Vous pouvez utiliser l'eau de pluie dans votre domicile pour :
- Évacuer les eaux des WC (chasse d'eau),
- Nettoyer les sols,
- Nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté.

b) Usage intérieure

Vous pouvez utiliser l'eau de pluie librement à l'extérieur de votre habitation, notamment dans les cas suivants :

- La récupération et le stockage des eaux de pluie nécessitent une installation spécifique.
- Installation L'eau de pluie peut être récupérée exclusivement à l'aval de votre toiture, dès lors qu'elle n'est pas accessible (sauf pour assurer son entretien et sa maintenance). Le stockage de l'eau peut s'effectuer dans une cuve hors-sol ou enterrée.
- Aucun produit antigel ne doit être appliqué dans la cuve de stockage
- Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), une déclaration d'usage est obligatoire. Cela est le cas si vous l'eau de pluie récupérée est utilisé à l'intérieur de votre domicile.

Le code des Collectivités Locales précise à l'Article R2224-19-4

(Créé par Décret n°2007-1339 du 11 septembre 2007 - art. 2 JORF 13 septembre 2007)

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public doit en faire la déclaration à la mairie.

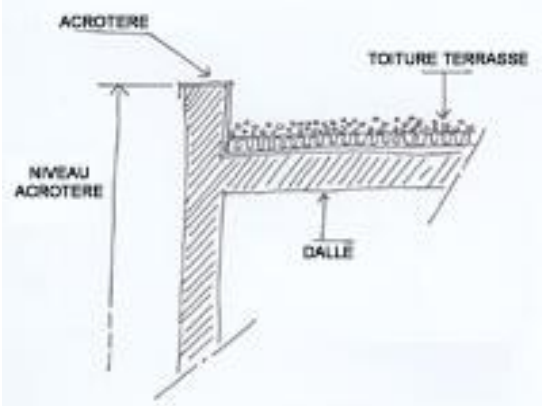
Dans le cas où l'usage de cette eau générerait le rejet d'eaux usées collectées par le service d'assainissement, la redevance d'assainissement collectif est calculée :

- *Soit par mesure directe au moyen de dispositifs de comptage posés et entretenus aux frais de l'usager et dont les relevés sont transmis au service d'assainissement dans les conditions fixées par l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article R. 2224-19-1 ;*
- *Soit, en l'absence de dispositifs de comptage, de justification de la conformité des dispositifs de comptage à la réglementation ou de transmission des relevés, sur la base de critères permettant d'évaluer le volume d'eau prélevé, définis par la même autorité et prenant en compte notamment la surface de l'habitation et du terrain, le nombre d'habitants, la durée du séjour.*

Article 16 – Signes et définitions communes

EBC	Espace Boisé Classé
EIP	Élément d'Intérêt Paysager
ER	Emplacement Réservé
PLU	Plan Local d'Urbanisme
R+n	Rez-de-chaussée et nombre de niveaux
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation

Certaines définitions () sont issues du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme*

Acrotère	Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords et des gardes corps pleins ou à claire voie, pouvant servir de système d'étanchéité périphérique.  Le diagramme illustre un acrotère (élément de façade) surélevé au-dessus d'une dalle. À l'arrière-plan, on voit la toiture terrasse. Une ligne horizontale indique le 'NIVEAU ACROTÈRE'.
Affouillement	Action naturelle ou anthropique de creusement d'un sol ou d'attaque par la base d'un versant naturel, d'un escarpement, d'un mur ou d'un enrochement.
*Annexe	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Attique	L'attique est une forme architecturale de couronnement d'une construction. C'est le ou les derniers niveaux situés en retrait des façades, qui n'ont ordinairement que la moitié ou les deux tiers de la profondeur de l'étage inférieur et qui ne constituent pas un élément de façade.
*Bâtiment	Un bâtiment est une construction couverte et close.
Carport	Abri couvert, ne pouvant être clos de mur sur plus de 2 côtés, sous lequel stationnent les véhicules.
Chai	Local destiné au pressurage, à la vinification, à l'élevage et au conditionnement du vin.
*Construction	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
*Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante
Clôture	La clôture est une barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis de l'espace public ou d'une propriété voisine. Elle peut permettre de marquer une limite, d'enclorre, d'embellir, de permettre une isolation visuelle ou acoustique. Le droit de se clore figure à l'article 647 du Code civil : la clôture ne peut être interdite. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification à autorisation administrative.
Dent Creuse	Dans une ville ou un village, « Une dent creuse » est un terrain libre entre deux bâtiments existants disposant d'une façade sur la voie publique. La notion de dent creuse s'apprécie en fonction du contexte « urbain » en prenant en compte la continuité au bâti existant, la desserte via une voie publique.
*Emprise au sol	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
*Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

*Hauteur	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Installations classées	Toute installation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés : Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
Logement intermédiaire	Forme urbaine et d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il est caractérisé principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé, espaces extérieurs privatifs. Cette notion ne concerne pas les terrains à bâtir en lots libres.
Opération groupée	Il s'agit d'une construction simultanée de plusieurs bâtiments sur une même zone. Dans le cas de la nouvelle zone 1AUs, cela concerne les îlots identifiés pour porter les programmes denses sous formes de maisons groupées ou petits collectifs. Cette notion ne concerne pas les terrains à bâtir en lots libres.
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Voies et
emprises
publiques** (article
6 de chaque
zone)

Emprises publiques

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

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

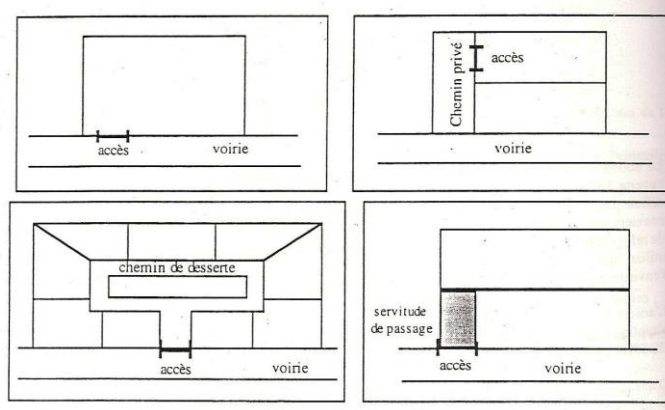
Accès

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.

Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.



Source : Guide des POS, MELT, 1998

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Chemin d'exploitation, sentiers piétons

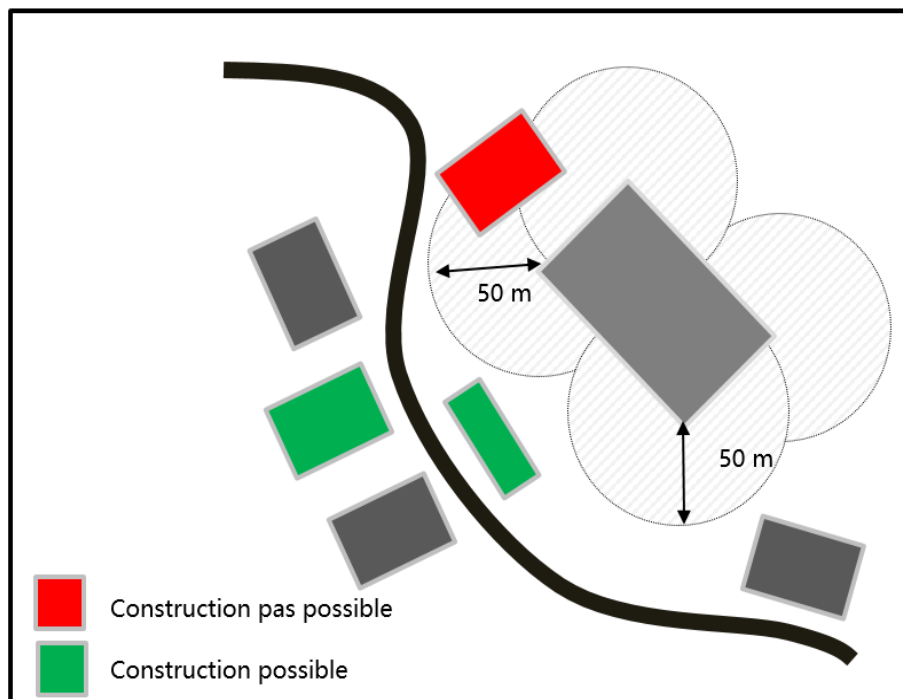
N'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Article 17 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « 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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

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.



Dans le cas de limites séparatives bordant des terrains viticoles (identifié en annexe E), un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction (de toute nature) et la limite de propriété jouxtant la vigne du terrain recevant la construction.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone Ua
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone Ub
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone Uc
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone Ue
Chapitre 5	Dispositions applicables à la zone Uf
Chapitre 6	Dispositions applicables à la zone Ux

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua est une zone mixte principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Le **sous-secteur Uaa** correspondant au cœur d'agglomération organisé autour de la place de l'église, qui concentre les principaux commerces du centre-bourg. Le secteur accueille également des équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Le **sous-secteur Uab** correspondant aux anciens hameaux les plus importants aujourd'hui intégrés dans les villages ou en extension d'urbanisation de l'agglomération.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- ❖ Les constructions nouvelles à usage agricole, viticole, industriel, d'entrepôts commerciaux.
- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol sauf cas précisés à l'article Ua 2,
- ❖ Les dépôts de ferrailles et de déchets, les dépôts de véhicules.
- ❖ Les parcs d'attractions.
- ❖ L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières et de mines.
- ❖ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- ❖ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois.
- ❖ Les serres et cabanes confectionnées en matériaux précaires ou recouvertes de bâches plastiques.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ 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 et les infrastructures publiques sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent.
- ❖ Le changement de destination sous réserve de respecter les prescriptions propres à la zone.
- ❖ Les extensions d'activités existantes, sous réserve 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 en conformité avec les règles et normes en vigueur.
- ❖ Les 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 d'activités économiques liées aux fonctions urbaines, les activités tertiaires sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à l'habitat.
- ❖ Les constructions autorisées à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit de la RD 149 – la voie ferrée sous condition de bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux conditions stipulées dans l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures au titre de la loi sur le bruit du 19 Mai 1999.

- ❖ 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 Ua 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 peut-être refusé 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.

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

Le ou les accès au terrain doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale d'au moins 4 mètres de largeur dans le cas de nouveau(x) logement(s) créé(s),

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

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 Ua 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. La collectivité devant assurer les raccordements uniquement en limite du domaine public.

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 à la charge du pétitionnaire, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- **Eaux résiduaires industrielles ou commerciales** : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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 enterre, 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.

Eclairage public

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



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 Ua 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 Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le nu des façades des constructions sera édifié préférentiellement à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

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 en façade sur rue par des traitements de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés 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
- Lorsqu'un recul différent est imposé par la commune sur les voies communales ou par le Conseil départemental sur les voies départementales pour des motifs de sécurité d'accès, de circulation ou de visibilité.
- Hors agglomération, les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 74, 359 et 756 et de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 149. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies seront 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).

Article Ua 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 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. 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 Ua 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

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

Article Ua 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.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions sera :

- De 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R +2 + combles)
- De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uab (R + 1 + combles)

Des combles pouvant être aménagés sur un seul niveau en secteur Uaa.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

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.

Article Ua 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 - Le bâti en pierres répertorié en annexe au présent règlement

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant.
- La typologie des encadrements des ouvertures existantes doit être maintenue à l'identique du bâti d'origine, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire. Pour les ouvertures à créer, elles devront se référer aux proportions du bâti existant ou être dessinées en référence à des proportions de baies existantes sur du bâti pierre.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en faible visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bardage bois.
- Les toitures devront être réalisées en tuiles d'usage dans la région ou dans le matériau d'origine.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible.
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

11.3 - 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 ou des matériaux d'origine du bâti pour le bâti existant et ses extensions.

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.

11.4 - 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 termes 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.

11.5 - 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 doublée 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

11.6 - 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,
- 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 identique à la construction principale soit réalisées avec des matériaux différents sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement.

Article Ua 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 :**

- 1 place pour 40 m² d'emprise du logement

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

En cas de création de nouveaux logements par changement de destination ou division de logement, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé.

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

Une place de stationnement par 40 m² de surface utile.

❖ **Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

❖ **Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.
- Cliniques – Foyers : 1 place pour 2 lits
- Etablissement d'enseignement : 1 place par 40 m² de surface utile

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

Article Ua 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 haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° doivent être identifiés dans toute demande de travaux, ils seront protégés ou compensés en cas de nécessité impérative d'arrachage.
- 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.

Article Ua 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.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg ancien et dans laquelle prédominent les constructions pavillonnaires.

Elle se caractérise également par la présence de quelques activités commerciales, de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Le sous-secteur Ubp correspond au port de La Haye Fouassière
- Le sous-secteur Ubpi correspond au port de La Haye Fouassière et est soumis aux dispositions du PPRI.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- ❖ Les constructions nouvelles à usage agricole, viticole, industriel, d'entrepôts commerciaux.
- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol sauf cas précisés à l'article Ub 2,
- ❖ Les dépôts de ferrailles et de déchets, les dépôts de véhicules.
- ❖ Les parcs d'attractions.
- ❖ L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières et de mines.
- ❖ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- ❖ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois.
- ❖ Les serres et cabanes confectionnées en matériaux précaires ou recouvertes de bâches plastiques.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé 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 et les infrastructures publiques sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent.
- ❖ Le changement de destination sous réserve de respecter les prescriptions propres à la zone.
- ❖ Les constructions d'habitations autorisables, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 mai 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- ❖ Les extensions d'activités artisanales et industrielles existantes, sous réserve 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 en conformité avec les règles et normes en vigueur.
- ❖ Les 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 d'activités économiques liés aux fonctions urbaines, les activités tertiaires sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à l'habitat.

- ❖ 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 et toute extension d'un chai n'est autorisée qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un habitat existant.

Article Ub 3 - Accès et voirie

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 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.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 149, hors agglomération.

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 Ub 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. La collectivité devant assurer les raccordements uniquement en limite du domaine public.

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, à la charge du pétitionnaire, au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable, après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- **Eaux résiduaires industrielles ou commerciales** : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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 enterre, 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.

Eclairage public

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

**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 Ub 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 Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le nu des façades des constructions nouvelles doit être :

- À l'alignement
- Ou en retrait de 3 mètres minimum pour l'habitation
- Ou en retrait minimum de 5 mètres pour la façade d'accès au garage

En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée 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, ...) édifiés 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.

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).

Article Ub 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 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.

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 Ub.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.

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

Les constructions non contigües 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.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Les annexes séparées seront limitées à une emprise au sol de 50 m² maximum.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

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.

Les annexes séparées seront limitées à une hauteur de 3,2 mètres à l'égout, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

En zone Ubp afin de tenir compte de la configuration des lieux et dans le but de réaliser un projet architectural cohérent avec l'existant, la hauteur des constructions peut être fixée ponctuellement à 9 mètres à l'égout de toiture. Cette prescription s'appliquera au cas par cas, afin de combler une dénivellation ou d'adapter une construction au site.

Article Ub 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 - Le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié en annexe au présent règlement

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant.
- La typologie des encadrements des ouvertures existantes doit être maintenue à l'identique du bâti d'origine, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire. Pour les ouvertures à créer, elles devront se référer aux proportions du bâti existant ou être dessinées en référence à des proportions de baies existantes sur du bâti pierre.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en faible visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bardage bois.
- Les toitures devront être réalisées en tuiles d'usage dans la région ou dans le matériau d'origine.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible.
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec les 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 dépendances.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti pour le bâti existant et ses extensions.

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 terrasse pourront être autorisées. Les constructions d'architecture contemporaine pourront déroger sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

11.4 - 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 termes 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.

11.5 - 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 doublée 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,

11.6 - Annexes

Les annexes séparées 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 devront être réalisées en matériaux de qualité pierre – bois – matériaux enduits avec une finition identique au bâtiment principal.

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 peuvent être autorisées sur des extensions de bâti couverture ardoise.

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

Article Ub12 - 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 :

- En dessous de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.
- À partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.

❖ **Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.
- Cliniques – Foyers : 1 place pour 2 lits
- Etablissement d'enseignement : 1 place par 40 m² de surface utile

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

Article Ub 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 haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° doivent être identifiés dans toute demande de travaux, ils seront protégés ou compensés en cas de nécessité impérative d'arrachage.
- 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.

Article Ub 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.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

Caractère de la zone

Ce chapitre présente les dispositions s'appliquant aux zones suivantes :

- **La zone Uc** est une zone à vocation principale d'habitat située dans les villages en extension des cœurs anciens.

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- ❖ Les constructions nouvelles à usage agricole, viticole, industriel, d'entrepôts commerciaux.
- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol sauf cas précisés à l'article Uc 2,
- ❖ Les dépôts de ferrailles et de déchets, les dépôts de véhicules.
- ❖ Les parcs d'attractions.
- ❖ L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières et de mines.
- ❖ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- ❖ Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois.
- ❖ Les serres et cabanes confectionnées en matériaux précaires ou recouvertes de bâches plastiques.
- ❖ Les locaux commerciaux excepté ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ Les constructions nouvelles d'habitation et leur extension annexes.
- ❖ Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé 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 et les infrastructures publiques sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent.
- ❖ Le changement de destination des locaux en matériaux de qualité sous réserve de respecter les prescriptions propres à la zone :
 - Pour un changement de destination à vocation d'habitat, les constructions d'origine devront être en pierres apparentes ou enduites ou en parpaings de 0,20 mètres minimum d'épaisseur,
 - Pour le changement de destination à vocation d'annexe au logement, les constructions d'origine devront être en pierres apparentes ou enduites – en parpaings de 0,20 mètres minimum d'épaisseur ou en structure métallique ou structure bois
- ❖ Les constructions d'habitations autorisables, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- ❖ Les extensions d'activités artisanales et industrielles existantes, sous réserve 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 en conformité avec les règles et normes en vigueur.
- ❖ Les installations classées, sous réserve :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, 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 démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- ❖ Les constructions d'activités économiques liées aux fonctions urbaines, les activités tertiaires sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne à l'habitat.

- ❖ Les annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la construction principale et l'environnement paysager dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- ❖ Les piscines
- ❖ L'extension de bâtiments d'activités à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements, l'extension sera limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâti d'activité existant.
- ❖ Pour les chais existants, une distance minimale de 50 mètres est imposée pour toute création de logements nouveaux et toute extension d'un chai n'est autorisée qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un habitat existant.

Article Uc 3 - Accès et voirie

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 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.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 149, hors agglomération.

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 Uc 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. La collectivité devant assurer les raccordements uniquement en limite du domaine public.

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 à la charge du pétitionnaire, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable, après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- **Eaux résiduaires industrielles ou commerciales** : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

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 enterre, 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.

Eclairage public

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



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 Uc 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 Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le nu des façades des constructions nouvelles doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies pour l'habitation et à 5 mètres au moins de l'alignement pour la façade d'accès au garage.

En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée 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.

Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées de préférence en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Hors agglomération, les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe des RD 756 et 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).

Article Uc 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 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^o) 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 Uc.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.

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

Les constructions non contigües 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.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

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.

Les annexes séparées implantées en limite séparative seront limitées à une hauteur de 3,50 mètres à l'égout sauf lorsqu'elles sont intégrées dans un volume d'habitation.

En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article Uc 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 - Le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié en annexe du présent règlement

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant ou en bardage bois.
- La typologie des encadrements des ouvertures existantes doit être maintenue à l'identique du bâti d'origine, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire. Pour les ouvertures à créer, elles devront se référer aux proportions du bâti existant ou être dessinées en référence à des proportions de baies existantes sur du bâti pierre.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en faible visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière

- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bardage bois.
- Les toitures devront être réalisées en tuiles d'usage dans la région ou dans le matériau d'origine.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible.
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec les 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 dépendances.

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

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 terrasse pourront être autorisées. Les constructions d'architecture contemporaine pourront déroger sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

11.4 - 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 termes 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.

11.5 – 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,

Hauteur

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour les piliers d'encadrement de portail,
- Pour prendre en compte les contraintes liées à la pente,
- Lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture existante d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

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

11.6 - 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,
- 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'aspects identiques à la construction principale soit réalisées avec des matériaux différents sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement.

Article Uc 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.

❖ **Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.
- Cliniques – Foyers : 1 place pour 2 lits
- Etablissement d'enseignement : 1 place par 40 m² surface utile

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

Article Uc 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 haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° doivent être identifiés dans toute demande de travaux, ils seront protégés ou compensés en cas de nécessité impérieuse d'arrachage.
- 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.

Article Uc 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.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt collectif à vocation administrative, culturelle, sportive, de loisirs, scolaire, socio-éducative, social, médicale ainsi que les installations et équipements destinés à l'hébergement de personnes âgées ou encore aux services à la personne.

- Un sous-secteur Uei est défini et est soumis aux dispositions du PPRI.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdit

- ❖ Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'entrepôt et les dépôts sauf spécifications mentionnées à l'article Ue 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 Ue 2.
- ❖ Les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage sauf exception précisée en article Ue 2.
- ❖ Les carrières.
- ❖ Les constructions à usage d'habitation autre que des logements de fonction ou qui s'inscrivent dans la définition des équipements publics et d'intérêt collectif.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ 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 publics et d'intérêt collectif, les infrastructures publiques ou d'intérêt collectif et de qualité sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent.
- ❖ Le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'être compatible avec l'affectation de la zone.
- ❖ Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- ❖ Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur (sports, loisirs, ...), les équipements et établissement publics ou privés d'intérêt général ou collectifs, les équipements publics.
- ❖ Les constructions à usage de logements individuels sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur, logements de fonction et logements réalisés dans le cadre d'une opération d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- ❖ Les installations classées conformes aux règles en vigueur et compatibles avec les activités et usages de la zone.

Article Ue 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.

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

Le ou les accès au terrain doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense ; contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'accès direct est interdite sur la RD 149, hors agglomération.

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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Ue 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 Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Zone Ue jouxtant la RD 149 : 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 ne réduise pas le recul existant.

Zone Ue ne jouxtant pas la RD 149 : Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies soit à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies.

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).

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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. 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.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

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

Sans objet

Article Ue 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article Ue 11 - Aspect extérieur

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.

Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement doit être adapté à la nature et à l'importance de l'activité.

Article Ue 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 haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° doivent être identifiés dans toute demande de travaux, ils seront protégés ou compensés en cas de nécessité impérative d'arrachage.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Ue 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.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uf

Caractère de la zone

La zone Uf est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, artisanat, activités tertiaires de tout type sauf d'activités commerciales nouvelles, activités d'hôtellerie-restauration, les stations-services et activités d'entretien des véhicules sont autorisées. La zone Uf est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les constructions à usage d'habitation.
- ❖ Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détails.
- ❖ Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- ❖ Les dépôts de ferrailles et de déchets, les dépôts de véhicules.
- ❖ Les espaces de jeux et de sports de plein air, les parcs d'attractions ouverts au public.
- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol sauf cas précisés à l'article Uf 2.
- ❖ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- ❖ L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- ❖ Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ 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 et les infrastructures publiques sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent.
- ❖ Le changement de destination sous réserve d'être compatible avec l'affectation de la zone.
- ❖ Les constructions, installations, les lotissements à usage économique.
- ❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve du respect des textes en vigueur.
- ❖ Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- ❖ Les garages collectifs de caravanes.
- ❖ Les dépôts de véhicules.
- ❖ L'aménagement, l'extension des constructions existantes et leur changement d'affectation.
- ❖ Les logements de gardiennage sous réserve d'être intégrés au volume principal et sous réserve d'être limité à 50 m² d'emprise
- ❖ Les constructions d'habitations autorisables, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 mai 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- ❖ L'extension des activités commerciales existantes à l'approbation du PLU dans la limite d'une emprise maximale de 30% de l'emprise totale
- ❖ Les activités autorisables en secteur Uf sont :
 - Artisanat
 - Extension de commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU
 - Commerce de gros
 - Petite et moyenne industrie
 - Activité tertiaire
 - Station-service et activités d'entretien de véhicules

Article Uf 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.

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

Le ou les accès au terrain doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense ; contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'accès est interdite sur la RD 149, hors agglomération.

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 nouvelles voies, publiques ou privées, destinées à être ouvertes à la circulation automobile doivent comporter une largeur minimale de voie de 8 mètres et de 6 mètres de chaussée en zone Uf.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour

Article Uf 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 à la charge du pétitionnaire, en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseaux, ou si la topographie ne permet pas le raccordement aux réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable, après étude de sol et étude de filière. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- **Eaux résiduaires industrielles ou commerciales** : Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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. Les projets pourront intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales, ne ce cas ceux-ci ne devront pas être visible de l'espace public ou être intégrés dans un volume en cohérence avec le bâti environnant.

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 enterre, 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.

Eclairage public

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

**Article Uf 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 Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions ne respectant pas ses règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- 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 dans la parcelle,
- Lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- 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, 756 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).

Article Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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. 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.

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu ou à 5 mètres minimum

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour des extensions de bâtiments autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,

Dans le cas des limites séparatives bordant des terrains viticoles, un recul d'au moins 10 mètres devra être respecté entre la construction (de toute nature) et la limite de propriété jouxtant la vigne du terrain recevant la construction.

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

Sans objet

Article Uf 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Uf 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout **en zone Uf**, sauf pour les éléments de structure nécessaires au fonctionnement de l'activité. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments et installations.

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.

Article Uf 11 - Aspect extérieur

11.1 - Aspect général et volumétrie générale

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 et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, en l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser les limites parcellaires.

Les clôtures, lorsqu'elles sont réalisées, ne doivent pas excéder une hauteur hors tout de 2,50 mètres, les parties visibles depuis le domaine public seront alors constituées de grilles ou grillages verts doublés ou non d'une haie implantée côté voie publique. Les haies végétales seront composées de végétaux d'essences locales en mélange (3 essences minimum).

Implantation le long des RD

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale sera soumise à l'approbation du Conseil départemental. Celle-ci pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article Uf 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

❖ Constructions à usage de bureaux et services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface utile.

❖ Constructions à usage de commerce :

- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

❖ Etablissements divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place par 10m² de salle.

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

Article Uf 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 haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III, 2 doivent être identifiés dans toute demande de travaux, ils seront protégés ou compensés en cas de nécessité impérative d'arrachage.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 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 Uf 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.

Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux

Caractère de la zone

La zone Ux est une zone d'activités économiques réservée aux constructions et installations nécessaires aux activités de la carrière.

- La zone UX comprend un **secteur Uxi** intégré dans le PPRI de la Sèvre.

Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Toutes constructions ou installations non liées aux activités de la carrière.

Article Ux 2 - Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions

- ❖ Toutes constructions ou installations liées aux activités de la carrière de La Faubretière.

Article Ux 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article Ux 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 Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation.

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 dans la parcelle,
- Pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions,
- 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 de la RD 359. 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).

Article Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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. 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.

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou à 5 mètres minimum

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour des extensions de bâtiments autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant.

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

Sans objet

Article Ux 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article Ux 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer 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 séparées autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article Ux 12 - Stationnement

Sans objet

Article Ux 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet

Article Ux 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

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 refusé 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.

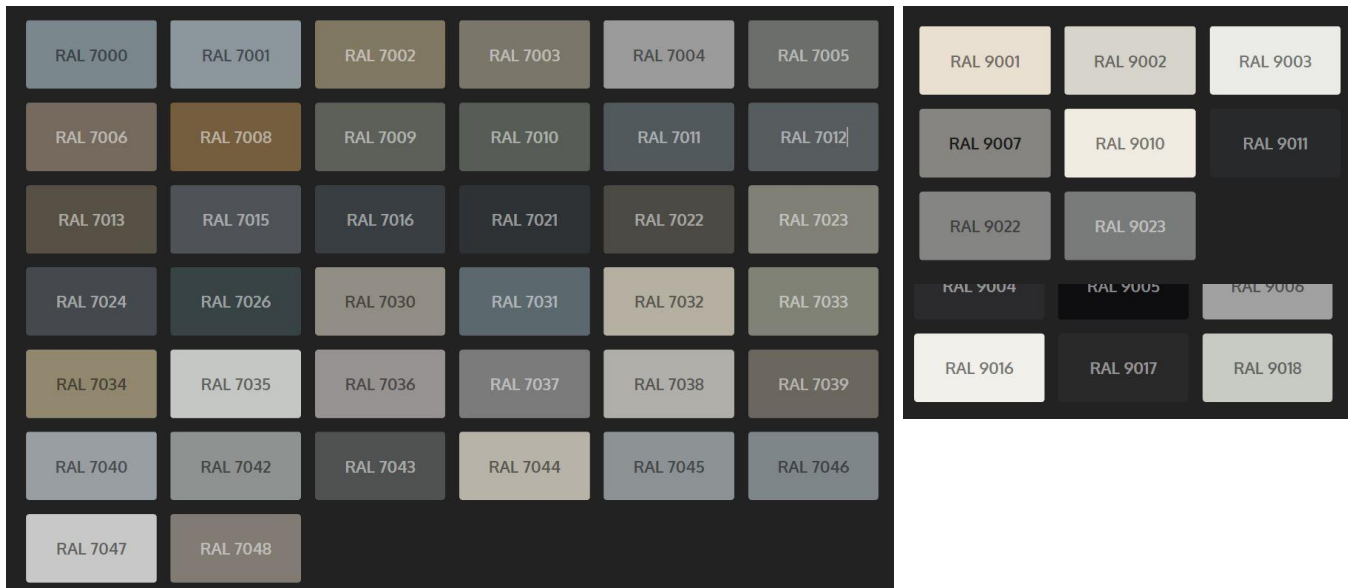
Éclairage public et mobilier urbain

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 édifiée 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, ...) édifiés 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 édifiée 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 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^o 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

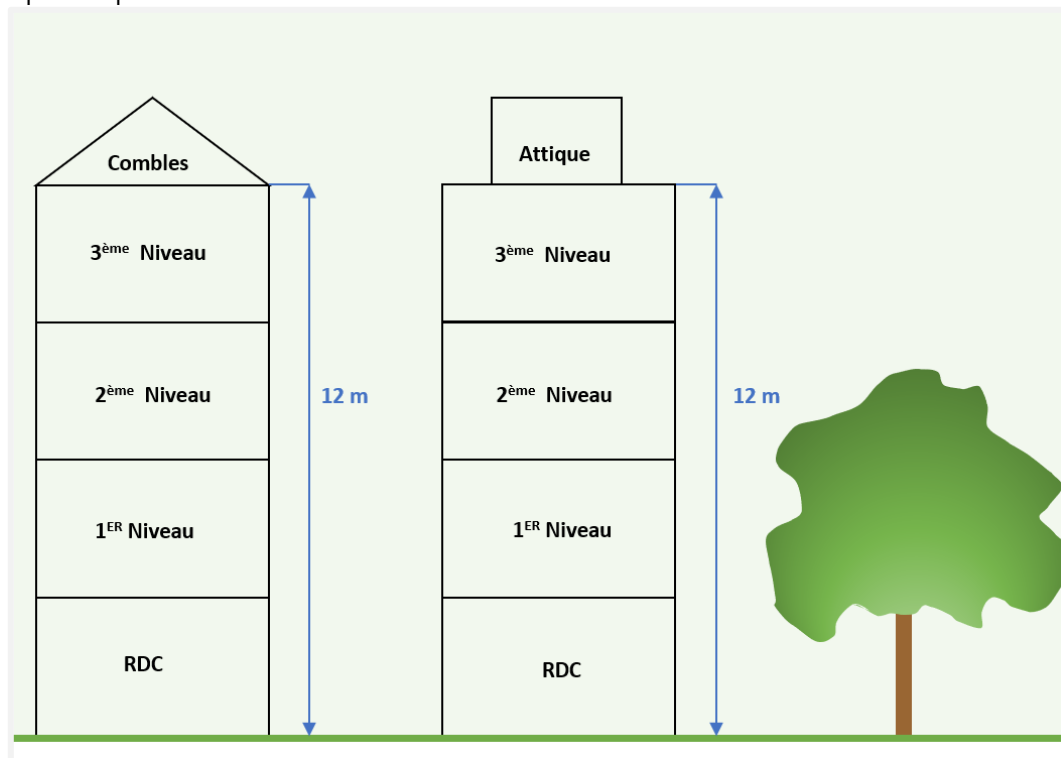
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur prise en compte est la hauteur à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais.

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

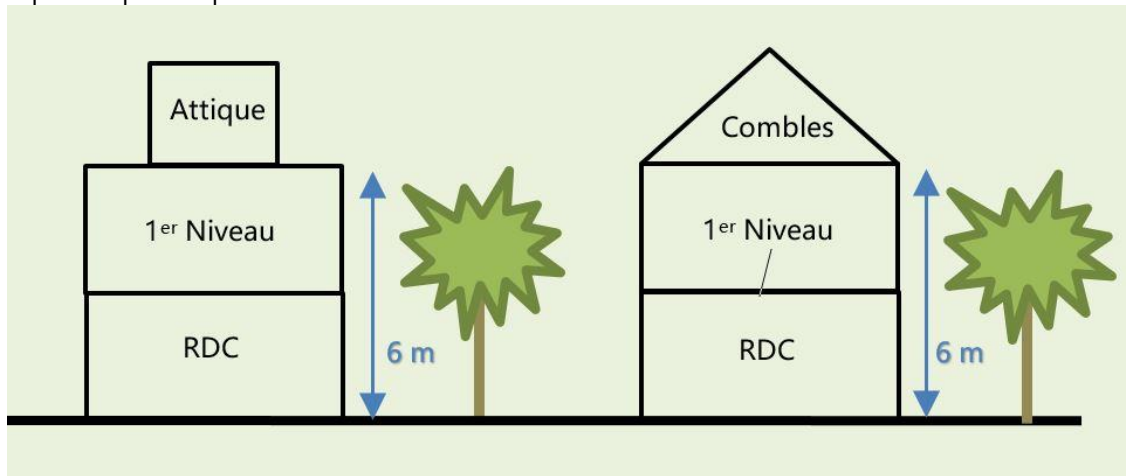
En cas de dénivellation, la hauteur maximale est fixée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout ou l'acrotère jusqu'au niveau du sol existant ou de la voie pour le bâti en alignement de voies, niveau du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol.

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 **12 m** à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + 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.



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 termes 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 doublée 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 :

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.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la 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, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs 2AU sont définis comme des zones à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Il comprend :

- La **zone 2AU** pour l'habitat
- Le **secteur 2AUfc** destiné à des activités commerciales

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ❖ Les installations et équipements du sol nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone.
- ❖ Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- ❖ La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
- ❖ Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ❖ L'extension limitée de construction existante (50 m² maximum), la création d'annexes à ces constructions sous réserve que le projet soit situé sur la même unité foncière que la construction principale et qu'il ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- ❖ La création d'opération :
 - à vocation d'habitat en zone 2AU après établissement d'un projet global à intégrer en orientations particulières du PADD
 - à vocation d'activités économiques sauf commerciales après établissement d'un projet global à intégrer en orientation particulière du PADD en zone 2AUf
 - à vocation d'activités commerciales, des services et tertiaires en secteur 2AUfc après établissement d'un projet global à intégrer en orientations particulières du PADD.
- ❖ 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 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Toute création d'accès est interdite sur la RD 149, hors agglomération.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 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 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement ou à 3 mètres minimum en zone 2AU
- à l'alignement ou à 5 mètres minimum en secteur 2AUfc

En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée 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 et hors zones urbanisées, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 149 et 25 mètres par rapport à l'axe des RD 756, RD 74 et RD 359.

Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies seront autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul existant.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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.

Les constructions et leur extension doivent être édifiées :

- sur la limite séparative ou à 2 mètres minimum en 2AU
- sur la limite séparative ou à 5 mètres minimum en 2AUfc

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Sans objet

Article 2AU 12 - Stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet

Article 2AU 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.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser (code de l'urbanisme).

Cette zone a pour vocation d'accueillir : les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonctions, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Sont également autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- un secteur Ab correspondant à la coupure verte à l'ouest du territoire, aux secteurs de Château Gaillard et du Patis où les constructions agricoles sont interdites.
- Un secteur Ai correspondant à la zone A soumise aux dispositions du P.P.R.I

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les constructions et installations non liées à l'exploitation agricole.
- ❖ Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement et aux activités annexes d'une exploitation agricole.
- ❖ Les annexes aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole.
- ❖ Les dépôts sauvages de matériaux, déchets.
- ❖ Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
- ❖ Les constructions de bâtiments agricoles **dans le secteur Ab**.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ❖ Toutes constructions et installations liées aux activités agricoles et viticoles sous condition que leur implantation soit compatible avec son environnement.
- ❖ Les constructions et installations d'intérêt général sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole.
- ❖ Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction autorisé dans le secteur, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publiques, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées :
 - ou à une distance de 150 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation
 - ou dans la continuité du bâti existant le plus proche
- Les constructions et installations de diversification de l'activité sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et d'être mis en œuvre dans des locaux ou sur des terrains dépendants de l'exploitation et situées sur la même assiette foncière
- Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :
 - qu'ils soient liés par l'activité agricole et n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - qu'ils soient implantés dans les bâtiments traditionnels existants dépendants de l'exploitation
 - que l'assainissement soit réalisable
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute zone urbaine ou d'urbanisation future
- 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.

Dans le secteur Ab, ne sont autorisés que les constructions et installations d'intérêt général sous réserve de bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole.

Article A 3 - Accès et voirie

Accès

La création de nouveaux accès liés aux besoins des exploitations agricoles sur les routes départementales est soumise à l'approbation du Conseil départemental. La création d'accès privés sur la RN 249 est interdite.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2 sont interdits.

Assainissement

- **Eaux usées domestiques** : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- **Eaux résiduaires agricoles et agro-industrielles** : L'évacuation des eaux résiduaires agricoles et agro-industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable.

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 enterre, 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.

Eclairage public

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



Article A 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 A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes et les marges de recul indiquées au plan de zonage sauf exceptions mentionnées ci-après :

Hors agglomération les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN249

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

Hors agglomération, les constructions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 74, 359 et 756 et de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 149. Les extensions de constructions implantées à une distance plus proche de ces voies seront 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).

En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée 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 dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour la réfection, la transformation et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas diminuer la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour des projets de construction nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- pour les installations de production d'énergie renouvelable (éoliennes, photo voltaïques, bio gaz ...), ainsi que leurs locaux annexes (postes de livraison) et leurs aires de stationnement.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 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.

Toute construction pourra être implantée en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les implantations d'installations de production d'énergie renouvelable (éoliennes, photo voltaïques, bio gaz ...) ainsi que leurs locaux annexes (postes de livraison) et leurs aires de stationnement.

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

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. La hauteur prise en compte en cas de dénivelé est la hauteur avant exécution des fouilles et remblais.

Article A 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.

Les constructions de bâtiments autorisés doivent s'intégrer dans leur environnement paysager.

11.2 - Le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié en annexe du présent règlement

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant
- La typologie des encadrements des ouvertures existantes doit être maintenue à l'identique du bâti d'origine, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire. Pour les ouvertures à créer, elles devront se référer aux proportions du bâti existant ou être dessinées en référence à des proportions de baies existantes sur du bâti pierre.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les menuiseries extérieures visibles de la voie publique seront en bois.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bardage bois.
- Les toitures devront être réalisées en tuiles type d'usage dans la région ou dans le matériau d'origine.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf en extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

11.3 - 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 dépendances.

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

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.

11.4 - 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 termes 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

11.5 - Implantation des clôtures le long des RD

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale sera soumise à l'approbation du Conseil départemental. Celle-ci pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article A 12 - Stationnement

Sans objet

Article A 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 haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° doivent être identifiés dans toute demande de travaux, ils seront protégés ou compensés en cas de nécessité impérative d'arrachage.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- 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 A 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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est reconnue pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs à différencier de la zone N du fait de leur affectation ou de leur statut particulier :

- **N correspondant aux zones naturelles patrimoniales**
- **Nh1 correspondant à un secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée en dents creuses en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain.**
- **Nh2 correspondant à des secteurs d'habitat dispersé en territoire agricole**
- **Nhp correspondant aux secteurs de bâtiments patrimoniaux.**
- **Ni correspondant à la zone inondable de la Sèvre Nantaise**
- **Nj correspondant aux secteurs de jardins**
- **Nl correspondant à des secteurs de loisirs existants.**

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Toute construction, installation, affouillements, exhaussements et notamment le drainage sont interdits sauf précisions indiquées à l'Article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans tous les secteurs sauf dans l'emprise des zones humides

- ❖ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...)
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- ❖ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites protégés sauf autorisation spéciale (*article L 341-10 du Code de l'Environnement*).
- ❖ La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- ❖ Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 19 mai 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- ❖ Les abris pour animaux sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres d'habitations, pour une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol seront limités à une unité par unité foncière.
- ❖ A titre exceptionnel des ouvrages, installations, constructions pourront être autorisés en périmètre de zones humides sous condition de faire l'objet d'une note d'incidence et de mesures compensatoires conformes à la réglementation en vigueur.
- ❖ Les activités économiques existantes à la date d'approbation et seulement 30% d'emprise au sol.
- ❖ 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.

En secteur Nh1

- ❖ La construction neuve d'un bâtiment à usage d'habitation pour un seul logement sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement pour une emprise maximale de 200 m² sur une parcelle en dent creuses, sur un terrain issu d'une division sous réserve de maintenir le minimum parcellaire imposé pour le logement neuf et la parcelle d'assise pour le logement existant ou en renouvellement du tissu urbanisé existant sous réserve du minimum parcellaire imposé par logement.

- ❖ 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.
- ❖ Les annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la construction principale et l'environnement paysager, les annexes séparées seront limitées à une emprise au sol maximale de 50 m² au total de toute annexe séparée.
- ❖ Les piscines
- ❖ Les extensions de l'habitat existant et des activités existantes compatibles avec l'habitat dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU sans création de nouveau logement sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine en respectant notamment les prescriptions de l'article N11,
 - que l'assainissement soit réalisable ;
- ❖ Le changement de destination de bâtiments existants pour création de nouveau logement sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine en respectant notamment les prescriptions de l'article N11,
 - que l'assainissement soit réalisable

En secteur Nh2

- ❖ L'extension de l'habitat existant sans création de nouveau logement dans la limite de 50% de l'emprise existante ;
- ❖ Le changement de destination de bâtiments existants pour création de nouveau logement sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine en respectant notamment les prescriptions de l'article N11,
 - que l'assainissement soit réalisable ;
 - que les extensions autorisées soient limitées à une emprise au sol maximale de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- ❖ Les annexes, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la construction principale et l'environnement paysager, les annexes séparées seront limitées à 50 m² d'emprise au sol.
- ❖ Les piscines.
- ❖ 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

En secteur Nhp

- ❖ Le changement de destination du bâti principal et des annexes, l'extension du patrimoine bâti remarquable répertorié sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine en respectant notamment les prescriptions de l'article N11,
 - que l'assainissement soit réalisable ;
 - que les extensions autorisées soient limitées à une emprise au sol maximale de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
 - que les extensions soient réalisées en respectant les prescriptions de l'article N11 ;
 - que le changement de destination, l'extension ou que l'aménagement du bâti existant ne crée pas de nouveau logement dans le bâti principal sauf pour un projet de développement d'une structure d'accueil touristique (gîte – chambre d'hôtes – hôtellerie ou parahôtellerie ...).

En secteur Ni, sont interdites toutes nouvelles constructions

En secteur Nj, sont autorisés uniquement des abris de jardin inférieurs à 20 m²

En secteur NI, sont autorisés uniquement des sanitaires ou locaux d'accueil du public pour une emprise maximale de 100 m² du bâtiment.

Article N 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.

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

De plus sur les secteurs Nh1 et Nh2 Le permis de construire 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.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 149, hors agglomération.

Voirie

Les aménagements de voirie sont limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N2 sont interdits.

Assainissement

- **Eaux usées domestiques** : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de faisabilité de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- **Eaux usées non domestiques** : L'évacuation de ces eaux liées aux activités existantes dans la zone, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable.

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.

Eclairage public

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



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 N 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 N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage et les dispositions suivantes :

En bordure de voie ferrée, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

En bordure des autres voies ne faisant pas l'objet de marges de recul sur le plan de zonage, toute construction doit être édifiée dans l'alignement du bâti existant.

Hors agglomération les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN249

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

Hors agglomération et hors zones urbanisées, pour toute construction, il convient de prévoir une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 149 et 25 mètres par rapport à l'axe des RD 74, 756 et 359.

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).

Dans le cas d'extensions limitées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Les annexes séparées devront s'implanter à un maximum de 30 mètres de l'existant et respecter de bonnes conditions d'implantation en matière de sécurité des accès sur voie publique.

Article N 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 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 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 N.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.

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

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau sauf pour les extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure, la hauteur autorisable ne pouvant pas être supérieure à celle de l'existant. La hauteur prise en compte en cas de dénivelé est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Article N 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 - Le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié en annexe du présent règlement

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant.
- La typologie des encadrements des ouvertures existantes doit être maintenue à l'identique du bâti d'origine, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire. Pour les ouvertures à créer, elles devront se référer aux proportions du bâti existant ou être dessinées en référence à des proportions de baies existantes sur du bâti pierre.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en faible visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bardage bois.
- Les toitures devront être réalisées en tuiles d'usage dans la région ou dans le matériau d'origine.
- Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible.
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

11.3 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec les 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 dépendances.

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

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.

11.4 - 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 termes 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.

11.5 - Clôtures

Hauteur

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 2 m en limite d'emprise publique et 2 m en limite séparative sauf pour la clôture en façade d'accès si elle est constituée d'un mur bahut en ce cas la hauteur est limitée à 1,00 mètres, elle pourra être en ce cas surmonté de lisse – grilles ou panneaux l'ensemble ne pouvant dépassé 2m.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture existante d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Implantation le long des RD

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale sera soumise à l'approbation du Conseil départemental. Celle-ci pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et aux besoins réhabilités.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une simple bordure délimitant la propriété éventuellement doublée d'une haie vive,
- soit d'une haie vive, haie bocagère doublée ou non d'un grillage type grillage à mouton ou grillage torsadé vert implanté à 1 mètre de la limite de propriété.
- Soit par un mur bahut de 1,00 mètre maximum rehaussé d'une lisse ou d'un grillage ou de panneaux pour la seule façade d'accès à la parcelle.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune.

11.6 – Annexes séparées

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

Les annexes séparées supérieures à 20 m² pourront être :

- en pierre couverte de tuiles demi-ronde
- en bois couvert de tuiles demi-ronde
- 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.

Article N 12 - Stationnement

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

❖ **Constructions à usage de logement :**

- deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

❖ **Etablissements divers :**

- Gîtes : 1 place par logement,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 10 m² de salle

Article N 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"*.

- Le déboisement ne sera autorisé que sur les espaces strictement nécessaires aux constructions.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les stockages, citernes doivent être dissimulés à l'arrière d'écran végétal.
- Toute construction de bâtiments d'activité doit être accompagnée d'un projet paysager visant à une bonne intégration du bâtiment dans son environnement

Article N 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.