

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Département de Loire Atlantique (44)



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°5

Suppression de l'Emplacement Réservé n°1

Evolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg

P2 – REGLEMENT (repris pour les zones UA et UB)

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Février 2026

Version APPROBATION

Dossier approuvé lors du conseil municipal du 05/02/2026

DOCUMENT	
Titre	Extrait du règlement – Modification n°5 du PLU
Nombre de pages	24 pages
Annexes	0

REFERENCES DOCUMENT

Référence du document	Intitulé	Date validation
vPPA_modif5PLU_P2_extrait règlement	Version Consultation des Personnes Publiques Associées	26.09.2025
vCE_modif5PLU_P2_extrait règlement	Version enquête publique	7.11.2025
vappro_modif5PLU_P2_extrait règlement	Version approbation de la modif du PLU	28.01.2026

SIGNATURES

Rédacteurs	Vérificateur	Approbateur
Loïc DUMONT Directeur des Services Techniques	Gwénaëlle EVIN Directeur Général des Services	Vincent MAGRÉ Maire

Les modifications apportées au règlement disposent du code couleur suivant :

En **orange** : les parties dont le contenu est modifié au stade approbation

En **rouge** : les éléments supprimés et/ou remplacés

En **vert** : les nouveaux éléments de contenu

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub

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.



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

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				
RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005	RAL 9006
RAL 9007	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016	RAL 9017	RAL 9018
RAL 9022	RAL 9023				

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 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.~~

Sans objet

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 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.~~

Pas de disposition particulière.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet

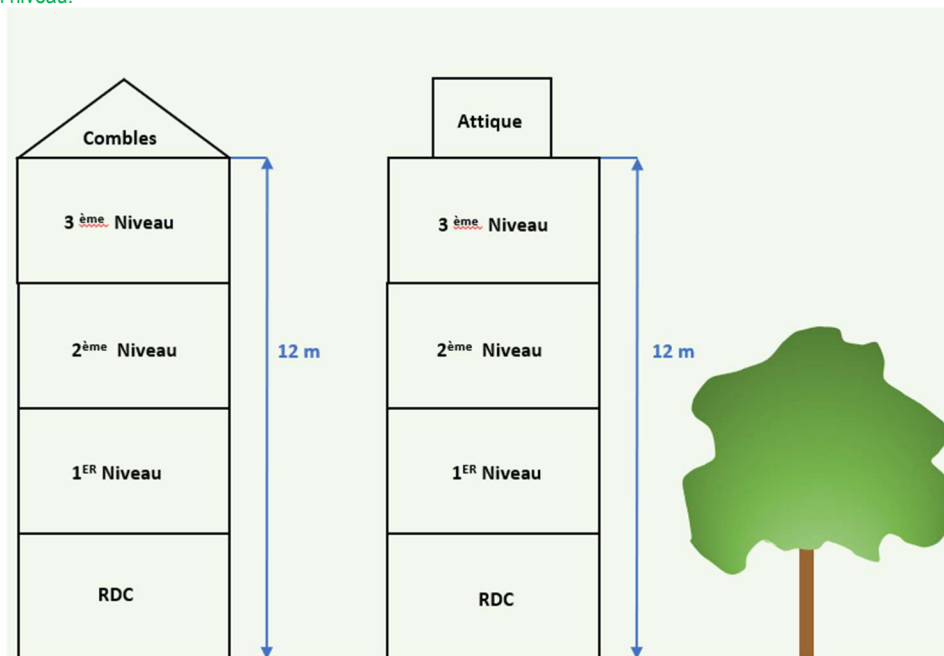
Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

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)

La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :

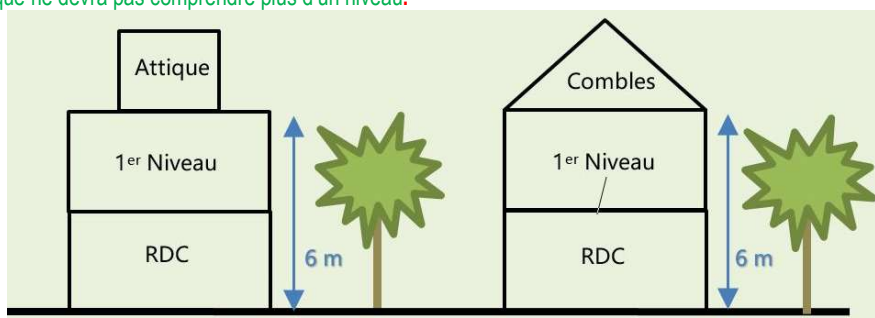
- De 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R + 3 + combles ou attique) Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :

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

Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



~~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.~~

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 façade la plus petite ne peut dépasser la limite de hauteur réglementaire soit 12 m.

De plus, pour les opérations groupées :

- Ponctuellement et en fonction de l'ancrage du bâtiment dans la pente, le bâti peut présenter une ou des façades avec 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 à l'égout.

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 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

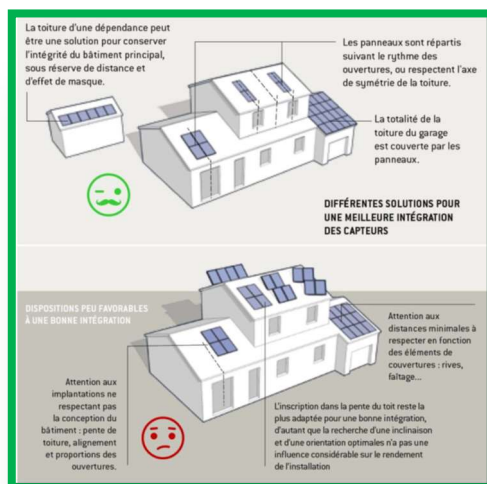
Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région 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.

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie basse du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'acrotère.



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 :~~

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 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.

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.
- Madriers bois verticaux
- Palissade bois
- Ganivelles
- 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 d'habitation **type maison individuelle** :

- **2 places par logement**

❖ Constructions à usage d'habitation **type collectif (opérations groupées)** :

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

Typologie de logement	Nombre de places minimales par logement
T1/T2 T3/T4	1 place
Logements à caractère social	1 place

Pour les stationnements extérieurs ils devront être obligatoirement perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

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 être 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.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

❖ 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 constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux existants. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation, c'est-à-dire la plantation d'un nouvel arbre par arbre abattu. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation par la création de haie ou plantation d'arbres.
- 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.~~

Sans objet

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 liées 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.

Voie

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



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

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				
RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005	RAL 9006
RAL 9007	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016	RAL 9017	RAL 9018
RAL 9022	RAL 9023				

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 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.~~

Sans objet

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. 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 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 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.~~

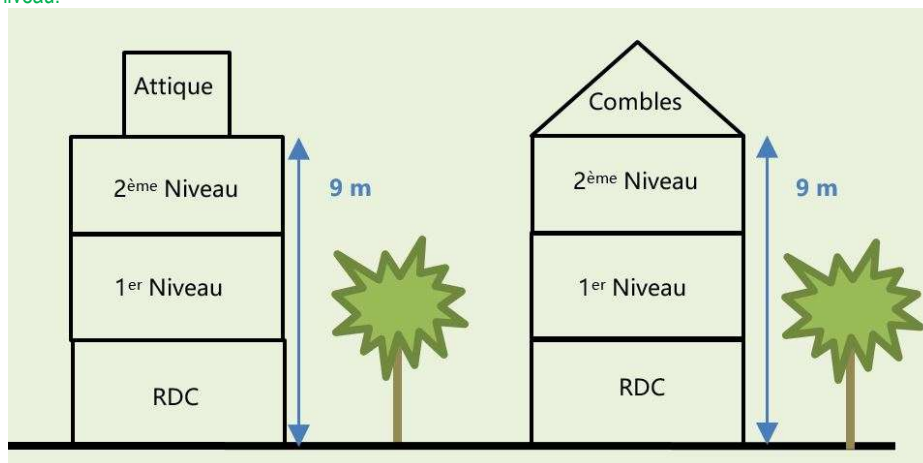
~~Les annexes séparées seront limitées à une hauteur de 3,2 mètres à l'égout, lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.~~

~~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.~~

La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :

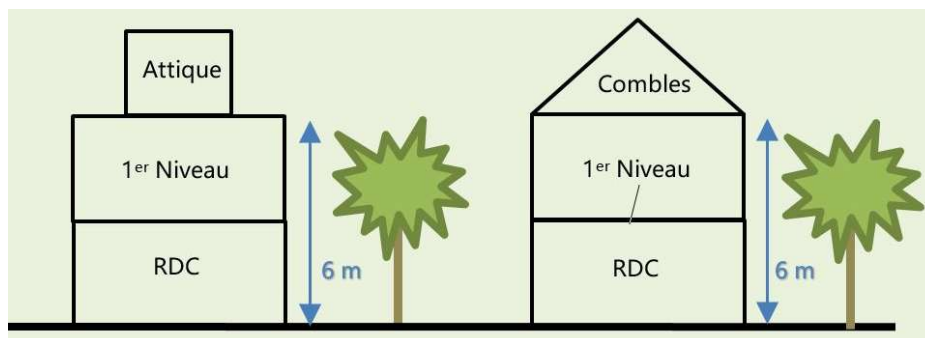
- De 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère en-Ub (R + 2 + combles ou attique) Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :

- De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Ub (R + 1 + combles ou attique)

Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



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.

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 façade la plus petite ne peut dépasser la limite de hauteur réglementaire soit 9 m.

De plus, pour les opérations groupées :

- Ponctuellement et en fonction de l'ancrage du bâtiment dans la pente, le bâti peut présenter une ou des façades avec un niveau bas supplémentaire.
- La hauteur des autres façades, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur réglementaire soit un maximum de 12 mètres à l'égout.

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 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.

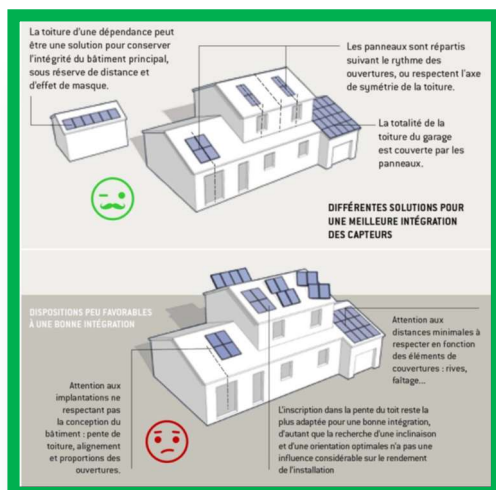
Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti pour le bâti existant et ses extensions.

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.

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie basse du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'acrotère.



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 :~~

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, Harmonie
- 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.

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.
- Madriers bois verticaux
- Palissade bois
- Ganivelles
- 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 d'habitation **type maison individuelle** :
 - 2 places par logement-
- ❖ Constructions à usage d'habitation **type collectif (opérations groupées)** :

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

Typologie de logement	Nombre de places minimales par logement
T1/T2	1 place
T3/T4	2 places
Logements à caractère social	1 place

Pour les stationnements extérieurs ils devront être obligatoirement perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

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 être 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.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

❖ 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 constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux existants. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation, c'est-à-dire la plantation d'un nouvel arbre par arbre abattu. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation par la création de haie ou plantation d'arbres.
- 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.~~

Sans objet