

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

P1 – NOTICE EXPLICATIVE

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Février 2026

Version APPROBATION

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

DOCUMENT	
Titre	Notice explicative – <i>Modification n°5 du PLU</i> <i>Suppression de l'Emplacement Réservé n°1</i> <i>Evolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg</i>
Nombre de pages	83 pages
Annexes	2

REFERENCES DOCUMENT

Référence du document	Intitulé	Date validation
vPPA_modif5PLU_P1_notice	Version consultation des Personnes Publiques Associées	26.09.2025
vCE_modif5PLU_P1_notice	Version enquête publique	7.11.2025
vappro_modif5PLU_P1_notice	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

SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Le contexte communal	5
3. Le contexte juridique	6
Cadrage réglementaire et législatif	6
Les différentes procédures.....	6
La procédure de modification du PLU	9
Composition du dossier	9
4. Le projet de modification	10
suppression de l'emplacement reserver n°1.....	10
SUPPRESSION de l'emplacement reserve n° 1 – rapport de presentation	11
1.3. JUSTIFICATION.....	11
Les modifications du règlement écrit	12
Justifications.....	50
Les modifications du règlement graphique (Zonage)	78
UE vers UAa.....	78
UE vers Ub	80
Justifications.....	81
Annexes :.....	82
1/AUTO-EVALUATION DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS	82
2/Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire sur la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la Haye-Fouassière (44)	82

1. PRÉAMBULE

La Commune de la HAYE-FOUASSIERE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuver le **18 octobre 2012**. A la date d'aujourd'hui, le PLU a fait l'objet de deux modifications :

Type d'évolution	Objet	Date d'approbation
Modification n°1	Corrections de compréhension	22/03/2018
Modification n°2	Evolution d'un zonage 1AU en 1AUs – secteur ZAC de la Sèvre	18/03/2021
Modification n°3	Création du zonage 1AUbs – Secteur Beau Soleil	Procédure ANNULEE
Modification n°4	Précisions sur les îlots collectifs – ZAC de la Sèvre	15/12/2025

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU lors de sa séance du 26/06/2025 afin de modifier :

- Supprimer l'Emplacement Réserver n°1
- Les aspects réglementaires de la zone UA et UB
- Modifier le zonage de certains secteurs en UE vers le UA ou UB

Cette modification permet de faire évoluer la constructibilité sur les secteurs concernés et permet de développer de l'habitat sur des secteurs aujourd'hui à vocation d'équipement.

La présente procédure de modification du PLU a pour objet :

Suppression de l'Emplacement Réserve n°1 : Le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les décideurs locaux ou les auteurs d'un document d'urbanisme local de « réserver » des terrains dans l'attente d'une utilisation déterminée. En ce sens, le procédé de réservation des sols constitue un instrument juridique de la politique foncière.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de la Haye-Fouassière approuvé par délibération du 18 octobre 2012 a institué l'emplacement réservé n° 1 au bénéfice de la commune. Cet emplacement n°1 est situé sur les parcelles AS 482 de la commune de la Haye-Fouassière.

Evolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg : Le centre-bourg de la Haye-Fouassière est composé de différents secteurs qui correspondent à des vocations/fonctions urbaines (habitat, commerces, équipement...) qui en peuvent évoluer dans le temps.

Afin d'accompagner l'évolution du centre-bourg il est maintenant nécessaire de faire évoluer le zonage ainsi que le règlement pour favoriser un développement urbain durable. Il s'agit notamment de permettre une densité plus importante en agissant sur les hauteurs en particulier pour les projets collectifs. En ce qui concerne les stationnements le règlement doit limiter la consommation de l'espace et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs, il s'agit surtout d'adapter les places de stationnements au typologie d'habitat, commerces et services.

Le projet intègre également des évolutions sur le zonage, en effet les travaux sur le plan guide ont permis d'identifier des îlots pouvant muter :

Le jardin des artistes, l'ancien bâtiment de la Poste et l'ancienne maison de fonction de l'école maternelle qui sont aujourd'hui classer en zone UE au PLU : « **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. ». Pour permettre le développement de projet à vocation d'habitat il est nécessaire de faire évoluer le zonage de ces sites le zonage UE ne le permet pas.

2. LE CONTEXTE COMMUNAL

La Haye-Fouassière est une commune de **1181 hectares**, située sur la rive droite de la Sèvre Nantaise.

Le territoire est localisé à moins de 10 min de l'Agglomération Nantaise.

Véritable porte du Vignoble Nantais, la commune s'inscrit dans la première couronne péri-urbaine du Pôle Nantais.



Situation géographique de la Haye-Fouassière

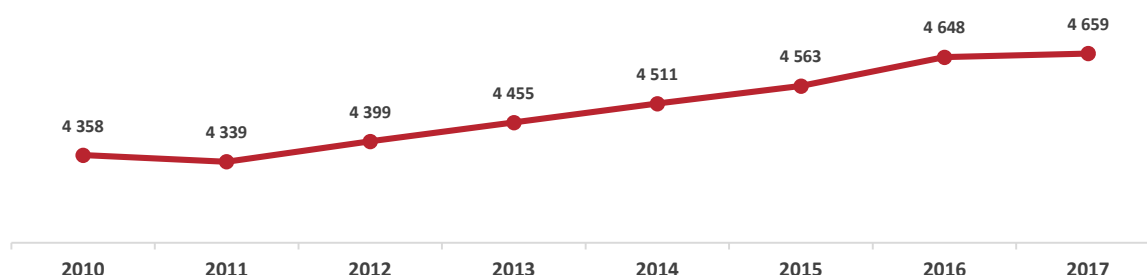
Fort de sa situation géographique et la proximité du tram-train (Nantes-Clisson), plus de 40% de la population active travaille sur l'Agglomération Nantaise.

Cette situation constitue un formidable levier de développement pour la commune.

En 2021, la commune de la Haye-Fouassière comptait **4675** habitants (population légale).

Depuis 2012 la commune a accueilli **336** nouveaux habitants, soit près de **38** habitants supplémentaires en moyenne par an.

Evolution annuelle de la population entre 2010 et 2017



La situation géographique de la Haye-Fouassière le long de la RN 249 reliant Nantes à Bressuire, le passage du TRAM-TRAIN Clisson/Nantes, la proximité de l'Agglomération Nantaise, la présence des parcs d'activités pourvoyeurs d'emplois, ... sont autant de facteurs favorisant la progression démographique. Le développement urbain de la commune nécessite un accompagnement.

3. LE CONTEXTE JURIDIQUE

CADRAGE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

LES DIFFERENTES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, à la suite de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application, le champ d'application de la **modification simplifiée** était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le raisonnement est inversé :

- ➔ Toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

Dès lors il nous faut vérifier de quelle procédure relèvent les objets d'évolution du PLU visés.

L'article L.123-13 fixe les buts exclusifs de la procédure de révision

- ✓ Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ✓ Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ✓ Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ✓ En modifiant le règlement écrit, le zonage, les Orientations d'Aménagement en reprenant le PADD y compris dans ses orientations, en réduisant les EBC, les zones A ou N et les protections environnementale ou en créant des risques de nuisance

Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme ne rentrent pas dans ce cadre.

Il faut alors regarder si les objets qui motivent l'évolution du PLU relèvent de la révision accélérée dont les objectifs sont également prévus par l'article L.123-13

- ✓ Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ✓ Accroître ou créer de graves risques de nuisance,
- ✓ Modifier le règlement écrit, le zonage, les Orientations d'Aménagement
- ✓ Corriger amender le PADD (avec prise en compte des limites figurant ci-dessous)
- ✓ Sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables

Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme ne rentrent pas dans ce cadre.

Il faut alors regarder si les objets qui motivent l'évolution du PLU relèvent de la modification de droit commun dont les objectifs sont également prévus par l'art. L.153-41 à 44 c.urb

- ✓ Soit de majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- ✓ Soit de diminution des possibilités de construire ;
- ✓ Soit de réduction de la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- ✓ Soit, concernant les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat, pour prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements (obligation des art. L.302-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation)

Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme rentre dans ce cadre.

La suppression de l'emplacement réserver n°1

Les changements souhaités dans le cadre de cette modification ne sont pas contraires à l'économie générale du plan.

Les zones urbaines ou à urbaniser ne font l'objet d'aucune expansion.

La reprise du règlement écrit du PLU, objets de cette modification, ne créent pas de nouvelles nuisances, de nouveaux risques, n'altèrent pas la qualité des sites, des paysages et des espaces naturels.

Les modifications du règlement dans leur ensemble ont pour objectifs d'améliorer la compréhension du règlement mais également d'avoir une dimension plus qualitative sur les projets.

Il faut alors regarder si les objets qui motivent l'évolution du PLU relèvent de la modification simplifiée dont les objectifs sont également prévus par art. L.153-45 à 48 c.urb.

- ✓ Soit de rectification d'une erreur matérielle ;
- ✓ Soit de majoration des droits à construire prévus à l'art. L.151-28 c.urb :

- Possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20 % max), pour les logements sociaux (50 % max) et pour les logements intermédiaires (30 % max).
- Possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30 % max).
- ✓ Soit de suppression du dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

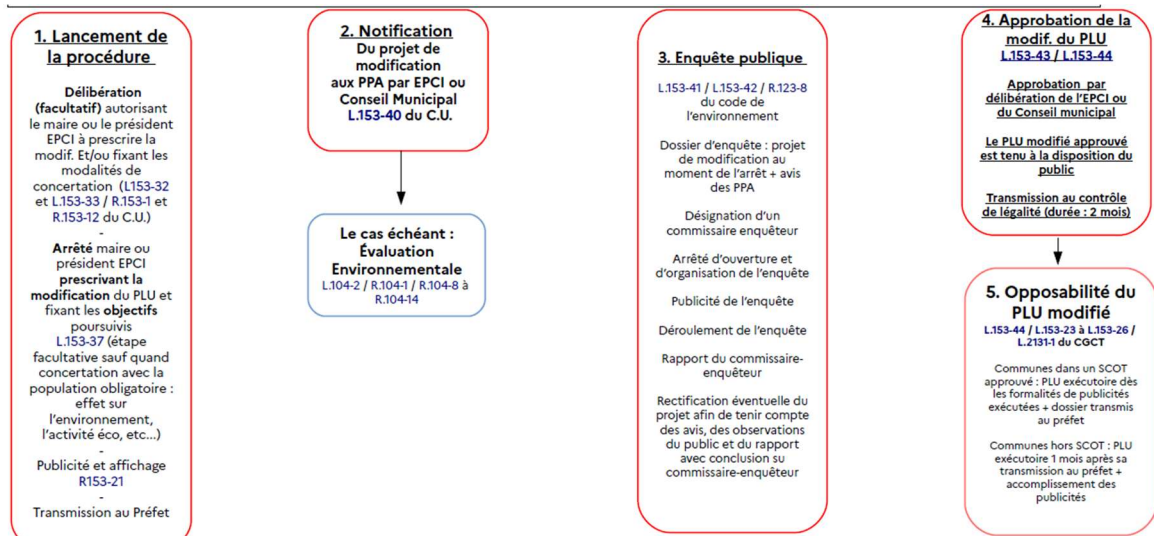
Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme ne rentrent pas dans ce cadre.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale, Depuis le 26 novembre 2024, les saisines de l'autorité environnementale pour avis conforme dans le cadre des examens au cas par cas par la personne responsable (ad'hoc) devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

Au regard de la consultation réalisée le 25/07/2025 et l'avis de l'AE en date du 24/09/2025 la modification n°5 du PLU n'est pas soumise à la mise en œuvre d'une évaluation environnementale.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU



A. Engagement de la procédure : *délibération de prescription de modification du PLU*
→ **26/06/2025** justifiant l'utilité de modifié

B. Saisine de l'AE *examen cas par cas ad'hoc* → **25 juillet - 24 septembre 2025**

C. Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) : → **2 octobre - 3 novembre 2025**

D. Enquête publique (EP) :

a. ***Saisine du Tribunal Administratif*** pour désignation d'un commissaire enquêteur
→ **1er octobre 2025**

b. ***Arrêté du Maire*** soumettant le dossier à EP → **4 novembre 2025**

c. ***Enquête publique*** : consultation de tout un chacun → **24 novembre - 23 décembre 2025**

d. ***Synthèse des consultations*** : PPA, EP (avis commission enquêteur inclus) + ***Modification(s) éventuelle(s) du projet*** **Décembre 2025 - janvier 2026**

E. Approbation du projet : *délibération d'approbation* **5 février 2026**

F. Transmission au contrôle de légalité + Mesures de publicité+ GPU **(1 mois)**

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier doit comprend :

- Les **pièces administratives**
- Une **notice explicative** du projet exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d'application.
- Les **pièces du dossier PLU modifiées** : Rapport de présentation extraits du règlement modifié, extrait du plan de zonage modifié, ... avant et après modification)

4. LE PROJET DE MODIFICATION

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESEVER N°1

La procédure engagée a pour objectif de supprimer le périmètre de l'emplacement réservé n°1 dont la désignation est *Extension école (commune)*.

Par courrier en date du 21/02/2025, les consorts Olivier ont fait usage de leur droit de délaissement, tel qu'il est prévu par l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme, sur leur propriété située Rte de la Rairie, cadastré section AS n°482. La commune de la Haye-Fouassière n'ayant pas de projet à l'heure actuelle, ne souhaite pas acquérir cette propriété.



En conséquence, la commune engage une procédure de modification afin de supprimer l'emplacement réservé en question.

L'emplacement réservé à une superficie de 1762 m².

Les documents à modifier relatifs à l'emplacement réservé n°1 sont :

Document 1 : Rapport de présentation

- Modification de « 7.La définition des emplacements réservés » (page 113)
- Suppression de la mention à l'emplacement réserve n°1 (page 316)

Document 2 : Règlement Graphique

- Plan Global (1/10 000ème)
- Suppression du quadrillage rouge matérialisant l'emplacement réservé (ER1)
- Modification du tableau des emplacements réservés

Pour cet objet les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées

En pages suivantes sont présentés les documents avant modification suivis de leur version modifiée.

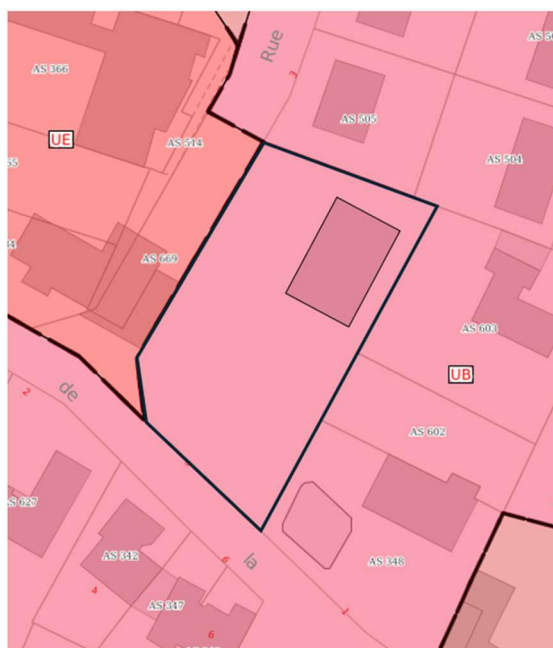
Par souci de lisibilité dans la présente notice :

- Les modifications et les corrections apportées dans les textes sont de couleur rouge ;
- Les textes supprimés sont barrés

Modification de « 7.La définition des emplacements réservés » (page 113 TOME1)

Le PLU propose la mise en place d'un emplacement réservé sur le territoire communal de manière à répondre des projets d'intérêt publics. Il est défini pour l'extension d'équipement, ...

La commune n'a pas défini d'emplacement réservé sur son territoire.



Cette évolution est mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.

LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Cette modification concerne le règlement de la **zone UA et UB** du Chapitre 1 (extrait complet) du Titre III :

- rajouts **en rouge** avant enquête et consultations
- rajouts ou modification **en orange** après enquête et consultations

Règlement de la Zone Ua avant-projet de modification	Règlement de la Zone Ua après projet de modification
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.	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 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,

- 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 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 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.

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

⇨ 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 toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.~~

- 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 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.

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

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.

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

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

À la suite de 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,

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

À la suite de 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).

- 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 d'extension d'une construction existante, celle-ci ne doit pas se faire dans la bande de 10 m par rapport aux zones viticoles identifiées en annexe E.

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 d'extension d'une construction existante, celle-ci ne doit pas se faire dans la bande de 10 m par rapport aux zones viticoles identifiées en annexe E.

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L.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.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet

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)

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

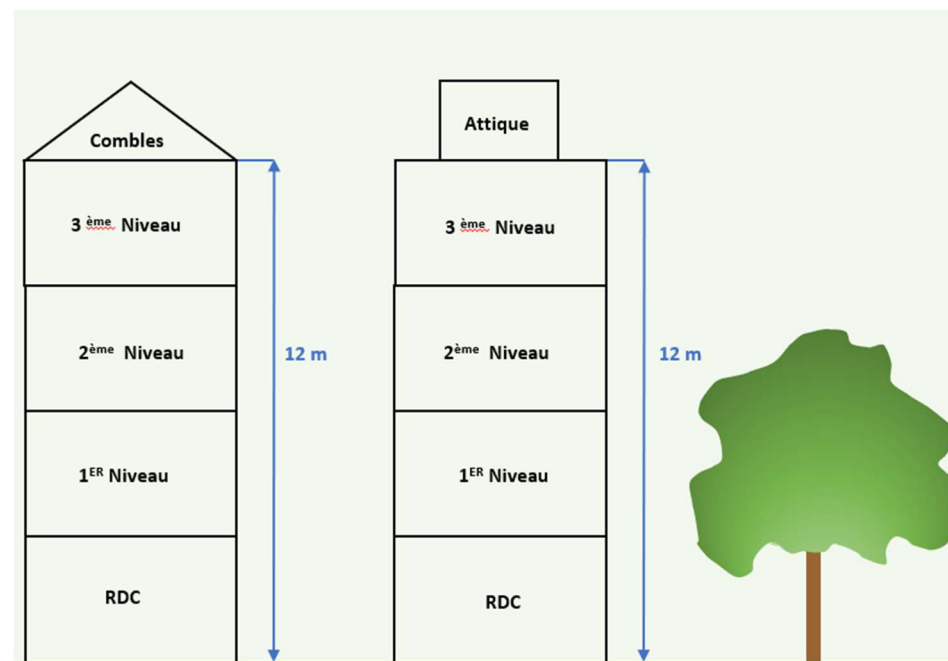
En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

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 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :

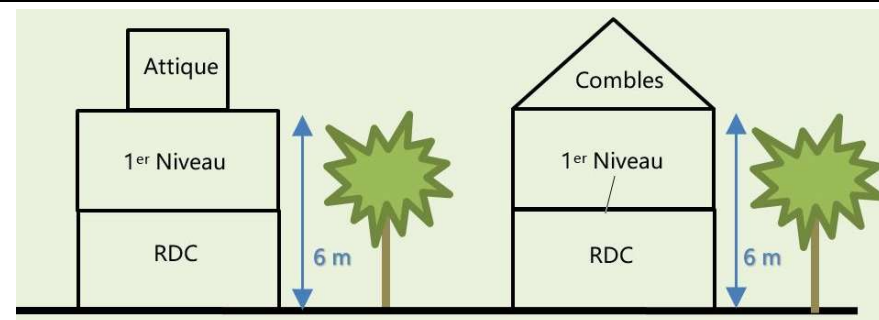
- De 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R + 3 + combles ou attique)
Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



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'aerotère 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.

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.

- 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

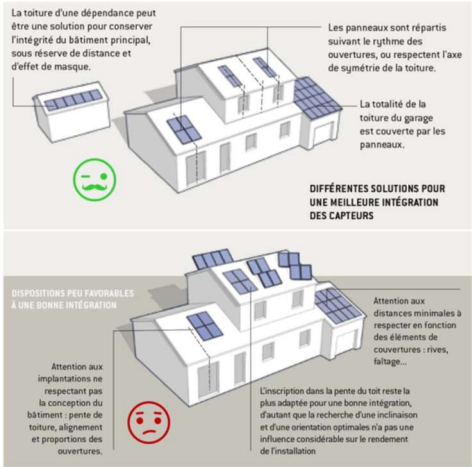
Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région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

11.4 - 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.

11.5 - Clôtures

▪ **Composition**

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)
- Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.
- **Madriers bois verticaux**
- **Palissade bois**
- **Ganivelles**
- 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

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

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 **type maison individuelle** :

- **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.~~

~~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 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

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.

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 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.

- ❖ **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

Règlement de la Zone Ub avant-projet de modification	Règlement de la Zone Ub après projet de modification
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.	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,

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.

- 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 toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.~~
- 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

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

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.

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

**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				

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.



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.

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,

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

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L 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,

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

Pour des projets jouxtant un espace boisé classé ou des haies protégées au titre de l'article L 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

- 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.~~

Pas de disposition particulière.

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 pour les logements collectifs sera :

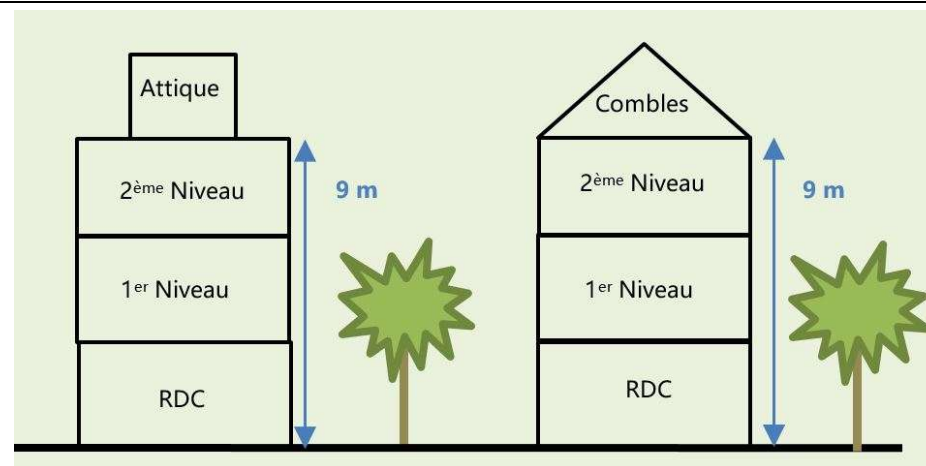
- **De 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère en ~~Ub~~ Ub (R +2 + combles ou attique)**
Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

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.

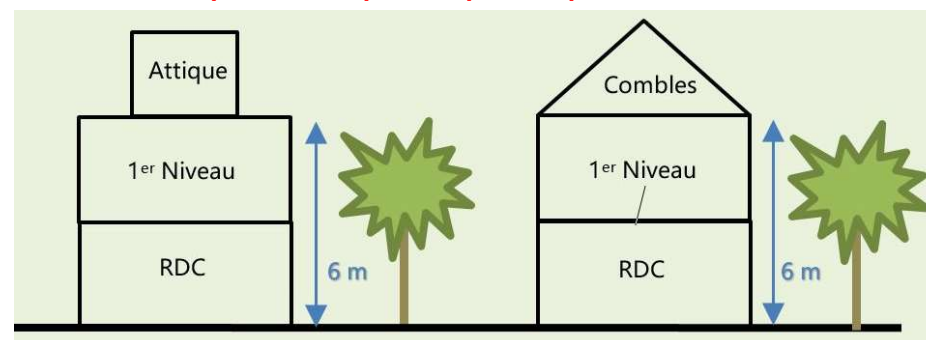
En zone Ubp afin de tenir compte de la configuration des lieux et dans le but de réaliser un projet architectural cohérent avec l'existant, la hauteur des constructions peut être fixée ponctuellement à 9 mètres à l'égout de toiture. Cette prescription s'appliquera au cas par cas, afin de combler une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



La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :

- De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en ~~Uab~~ **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.

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 :

- **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.

~~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.

- 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.

- 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

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

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.

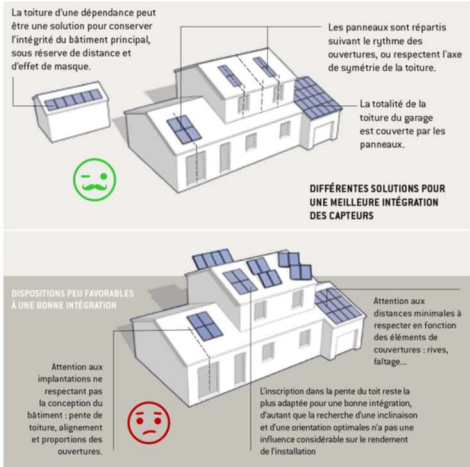
ne seront autorisées que pour les annexes séparées. Les ardoises naturelles ou l's matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti pour le bâti existant et ses extensions.

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 haute 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 :

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.

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

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)
- Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.
- **Madriers bois verticaux**
- **Palissade bois**
- **Ganivelles**

▪ 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,	▪ 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,

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 **type maison individuelle :**

- **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.~~

~~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 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

• 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.	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 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.

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

JUSTIFICATIONS

Règlement de la Zone Ua avant-projet de modification	Justifications
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 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.	Le SCOT du Pays du Vignoble (en vigueur) et le PLH de la GSMA demandent d'intégrer au moins 20% de logements à caractère social. Le projet de modification n°5 a pour objectif d'affirmer cette obligation dans une logique de compatibilité. Il est proposé de simplifier l'approche sur la programmation. Il s'agit de favoriser un dialogue avec les bailleurs sur les typologies de logements locatifs sociaux. Il est également précisé que dans le cadre d'une opération d'urbanisme / aménagement publique les 20% de logements à caractère social sera appliquer à l'échelle de l'opération et non de l'ilot. Cette évolution permettra d'anticiper le projet de la création de la ZAC centre-ville. Selon les dispositions de l'article L. 151-15, le règlement doit prévoir un « pourcentage » du programme de logement affecté à des catégories de logements qu'il définit. Pour respecter cette obligation, le PLU peut se contenter de définir un seul pourcentage pour une seule catégorie de logements telle que les logements sociaux et de faire varier ce pourcentage selon le nombre de logements prévus par le programme. Retour à la rédaction initiale

▪ Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. ▪ Dans le cadre d'une opération d'urbanisme/aménagement public (ex : Au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme) le pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux sera appliquer par secteur opérationnel et non par îlots. ▪ 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 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.

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.

Les évolutions concernent uniquement la question des couleurs des éclairages publics, effectivement même s'il doit être privilégié la couleur RAL 3005 il semble important d'admettre d'autres couleurs et matériaux (le bois) au regard du projet architectural et le contexte urbain.

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 MENAGERES

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.

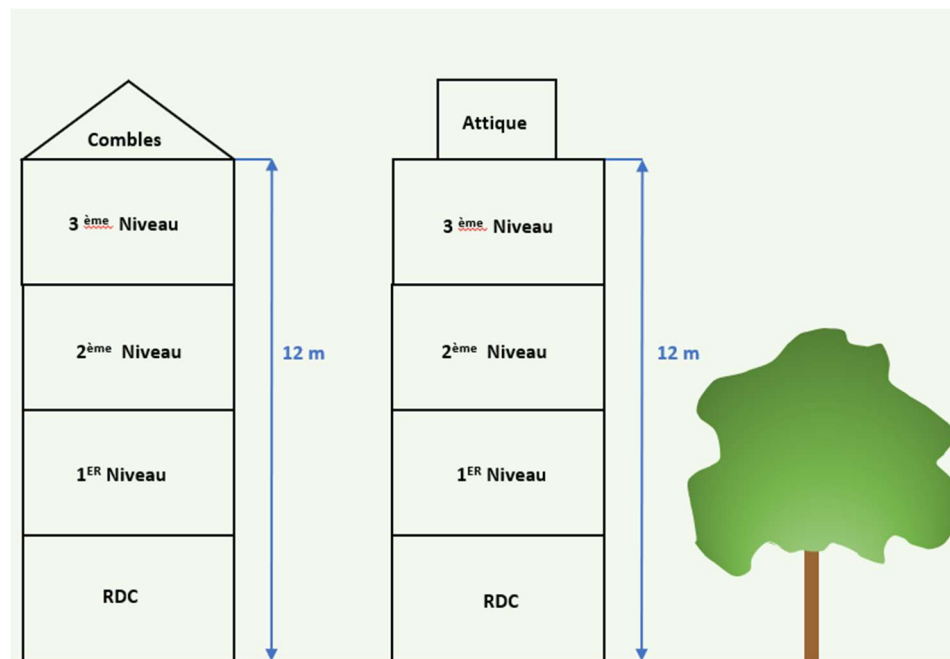
Toute opération ne permettant pas le passage du camion de répurgation (largeur insuffisante ou voie en impasse avec une palette de retournement de dimension restreinte) doit réaliser en entrée d'opération, en limite de voie publique ou privée, desservie par le service de répurgation, un emplacement nécessaire 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 <i>À la suite de la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Renoué, 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.</i> Sans objet	Depuis la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 cet article n'a plus lieu d'être dans le règlement. Afin de conserver la structure du règlement en attendant la révision générale cet article sera sans objet
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.	Il est proposé de supprimer cette règle en Ua, son application au regard de la réalité du foncier dans ce secteur semble difficile notamment dans une optique d'optimisation du foncier.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

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.

La modification n°5 du PLU a pour objet de revoir les hauteurs pour les logements collectifs afin de permettre de développement de programme plus dense dans le centre-bourg.

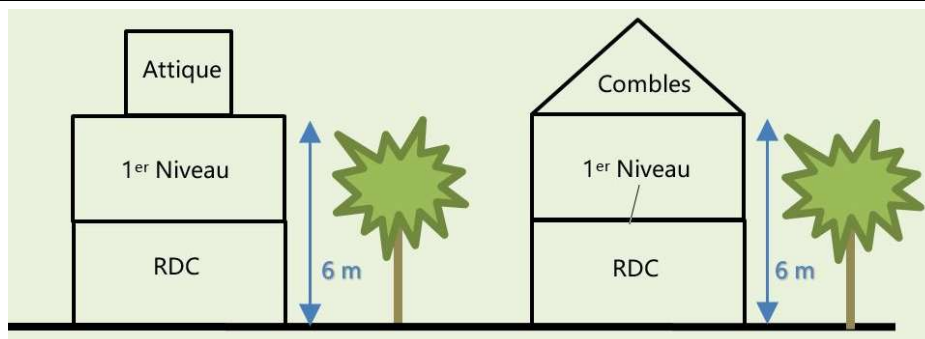
Il a été privilégié une approche par niveau avec comme point de référence le seuil d'entrée. La hauteur exprimée uniquement en niveaux présente un certain nombre d'inconvénients. Elle est difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de PC. D'autre part, son application/instruction est incertaine dans la mesure où les hauteurs des niveaux à l'intérieur du bâtiment peuvent varier et que la règle d'urbanisme ne peut régir l'aménagement intérieur des constructions.

La seule façon d'éviter de trop grands écarts est de fixer, en plus du nombre de niveaux, une hauteur maximale en mètres. Ces deux règles sont cumulatives.

La notion de hauteur maximale est structurante pour la morphologie urbaine. Elle agit sur la densité et la qualité du paysage urbain. Chaque projet pourra avoir des gabarits différents au sein d'une même opération permettant ainsi d'intégrer chaque projet au contexte urbain, mettre en valeur un patrimoine, assurer une transition ou encore préserver un ensoleillement.

Il faut également prendre en compte que les projets seront soumis au regard de l'UDAP44 du fait de la servitude AC1.

Cette SUP de protection des Monuments Historiques (MH) s'imposera à l'ensemble des autorisations d'urbanisme de la zone UA. Ils feront l'objet d'un avis conforme (à respecter impérativement) des Architectes des Bâtiments de France (ABF) s'ils sont en Co visibilité avec le MH.



~~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'aerotère 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.~~

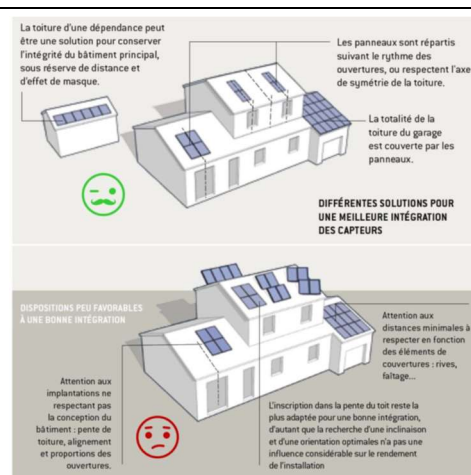
Les toitures terrasses pourront être autorisées pour l'architecture contemporaine. Les constructions d'architecture contemporaine pourront déroger sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

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 haute basse du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'acrotère.

On constate depuis quelques années un fort développement des dispositifs de production d'énergie en toiture : des panneaux photovoltaïques mais également des panneaux thermiques de production d'eau chaude.

Il semble important d'intégrer dans le règlement des précisions afin d'assurer une bonne intégration de ces dispositifs sur les toitures.

La proposition de rédaction a une vocation pédagogique pour les pétitionnaires.



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

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.

En ce qui concerne les clôtures l'objectif est de faciliter l'instruction mais également d'avoir une approche plus qualitative en ce qui concerne le traitement des 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)
- Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.
- **Madriers bois verticaux**
- **Palissade bois**
- **Ganivelles**
- 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 **type maison individuelle** :
 - **2** places par 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 collectif (opérations groupées)** :

Ces typologies ont pour objectifs de limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs.

La commune mène actuellement un projet urbain qui interroge la place de l'automobile dans l'espace public (circulation stationnement).

Dans ce contexte, cette modification est une opportunité pour limiter l'emprise des stationnements. Cependant le risque de report sur l'espace public doit

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.

être pris en compte en améliorant la lisibilité des de stationnement dans l'espace public.

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 implantés 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 plantation d'un nouvel arbre. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation**
- ❖ 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.

Ici l'objectif est de préserver et de renforcer la végétalisation dans les opérations.

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 Renové, 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

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

Règlement de la Zone Ub avant-projet de modification	Justifications
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,	Le SCOT du Pays du Vignoble (en vigueur) et le PLH de la GSMA demandent d'intégrer au moins 20% de logements à caractère social. Le projet de modification n°5 a pour objectif d'affirmer cette obligation dans une logique de compatibilité. Il est proposé de simplifier l'approche sur la programmation. Il s'agit de favoriser un dialogue avec les bailleurs sur les typologies de logements locatifs sociaux. Selon les dispositions de l'article L. 151-15, le règlement doit prévoir un « pourcentage » du programme de logement affecté à des catégories de logements qu'il définit. Pour respecter cette obligation, le PLU peut se contenter de définir un seul pourcentage pour une seule catégorie de logements telle que les logements sociaux et de faire varier ce pourcentage selon le nombre de logements prévus par le programme. Retour à la rédaction initiale

○ 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 toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. ▪ 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 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.

Les évolutions concernent uniquement la question des couleurs des éclairages publics, effectivement même s'il doit être privilégié la couleur RAL 3005 il semble important d'admettre d'autres couleurs et matériaux (le bois) au regard du projet architectural et le contexte urbain.



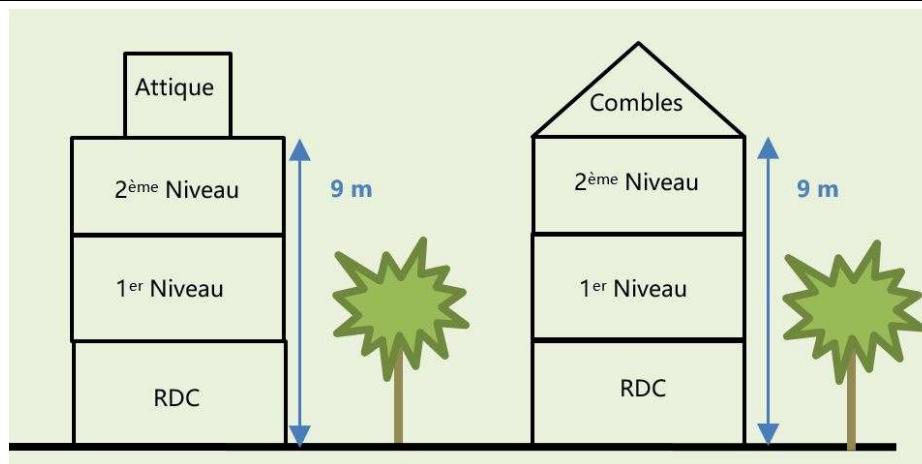
Il pourra être également envisagé l'emploi de matériaux naturels comme le bois.

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 répurgation (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 répurgation, un emplacement nécessaire au stockage des bacs individuels et des sacs jaunes d'emballages les

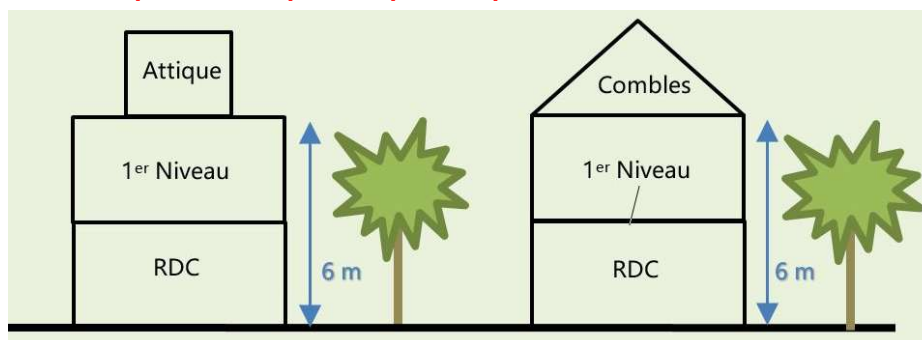
jours de collectes. Voir également pour les opérations plus importantes, la possibilité de réaliser des conteneurs enterrés, dimensionnés pour l'opération, pour une collecte groupée des ordures ménagères et des emballages. Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des 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 <i>À la suite de 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.</i> Sans objet	Depuis la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 cet article n'a plus lieu d'être dans le règlement. Afin de conserver la structure du règlement en attendant la révision générale cet article sera sans objet
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.	Il est proposé de supprimer cette règle en Ua, sont application au regard de la réalité du foncier dans ce secteur semble difficile notamment dans une optique d'optimisation du foncier.
Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions 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.	Les hauteurs en zones Ub ne prennent pas en compte la question des logements collectifs hormis dans un sous-secteur spécifique Ubp. La modification n°5 permet d'intégrer les évolutions de fonciers pouvant permettre des opérations d'habitats collectifs. Ces opérations permettront de participer à la densification.



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.



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. 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

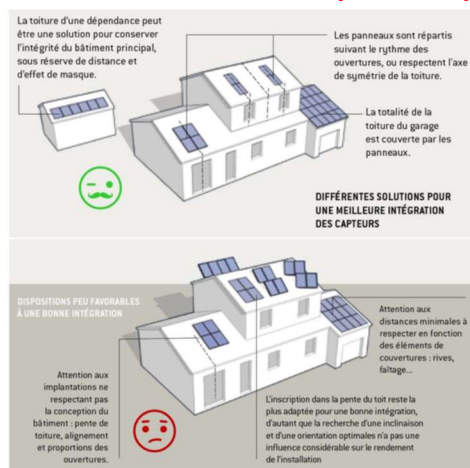
Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est cohérente avec l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région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

On constate depuis quelques années un fort développement des dispositifs de production d'énergie en toiture : des panneaux photovoltaïques mais également des panneaux thermiques de production d'eau chaude.

Il semble important d'intégrer dans le règlement des précisions afin d'assurer une bonne intégration de ces dispositifs sur les toitures.

La proposition de rédaction a une vocation pédagogique pour les pétitionnaires.

11.5 - Clôtures

▪ **Composition**

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)
- Les matériaux bruts destinés à être enduits, doivent être enduits sur les 2 faces.
- **Madriers bois verticaux**
- **Palissade bois**
- **Ganivelles**
- 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)

En ce qui concerne les clôtures l'objectif est de faciliter l'instruction mais également d'avoir une approche plus qualitative en ce qui concerne le traitement des clôtures.

- 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 **type maison individuelle** :

- **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.~~

~~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 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.

Le sujet pose des problématiques en lien avec la mobilité et la place de l'automobile dans l'espace public.

Ces typologies ont pour objectifs de limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs.

Dans ce contexte, cette modification est une opportunité pour limiter l'emprise des stationnements. Cependant le risque de report sur l'espace public doit être pris en compte en améliorant la lisibilité des de stationnement dans l'espace public.

❖ 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 Ub 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés ❖ <i>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".</i> ❖ <i>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.</i> ❖ <i>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</i> ❖ <i>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.</i> ❖ <i>Les espaces libres, délaissés, ... doivent obligatoirement être traités en espaces verts et entretenus.</i> ❖ <i>Les stockages, citernes doivent obligatoirement être dissimulés derrière un écran végétal sauf impossibilité technique justifiée.</i>	Ici l'objectif est de préserver et de renforcer la végétalisation dans les opérations.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation des sols

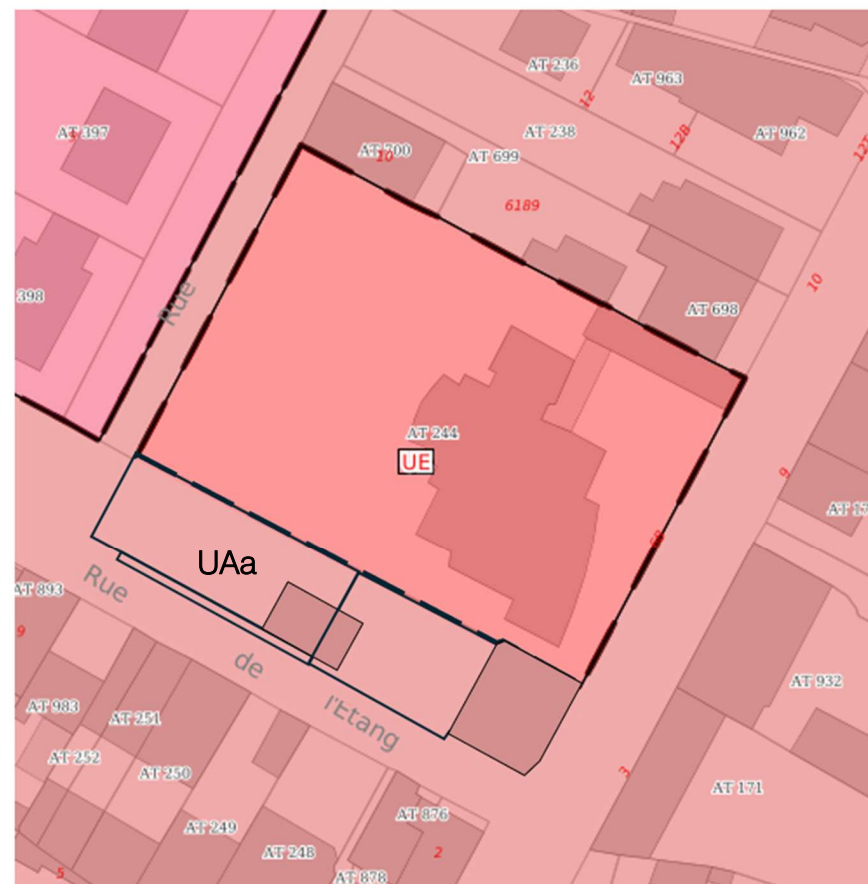
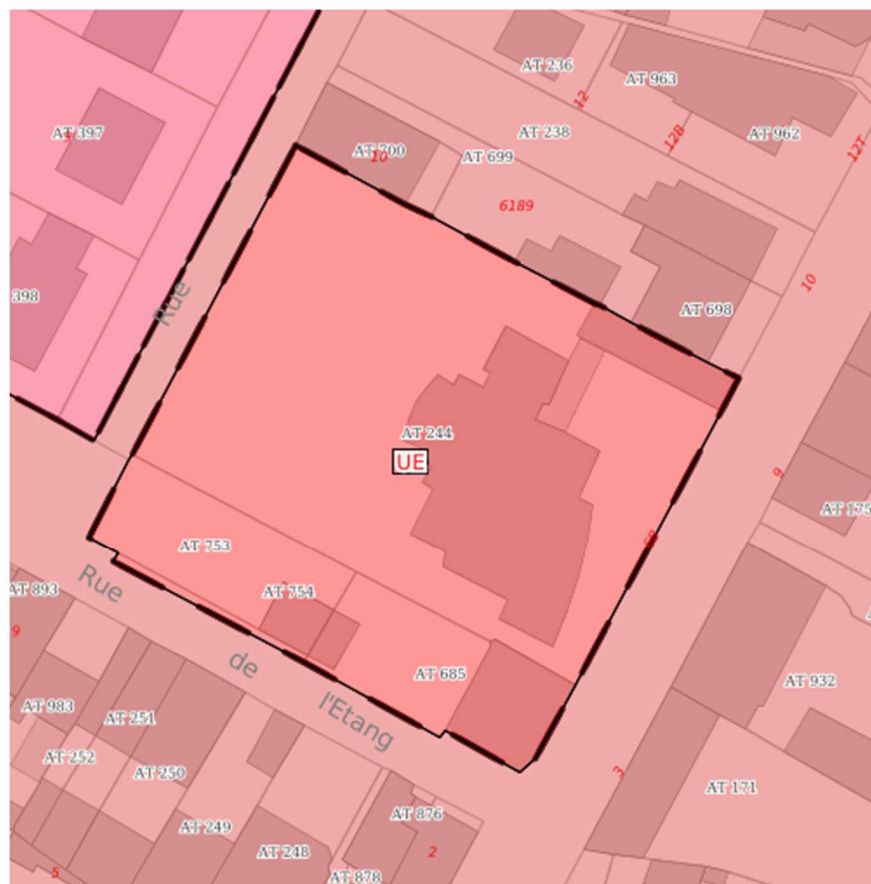
~~Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Renové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de coefficient d'occupation des sols superficie minimale des terrains constructibles. L'article 14, non applicable à toutes les demandes de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

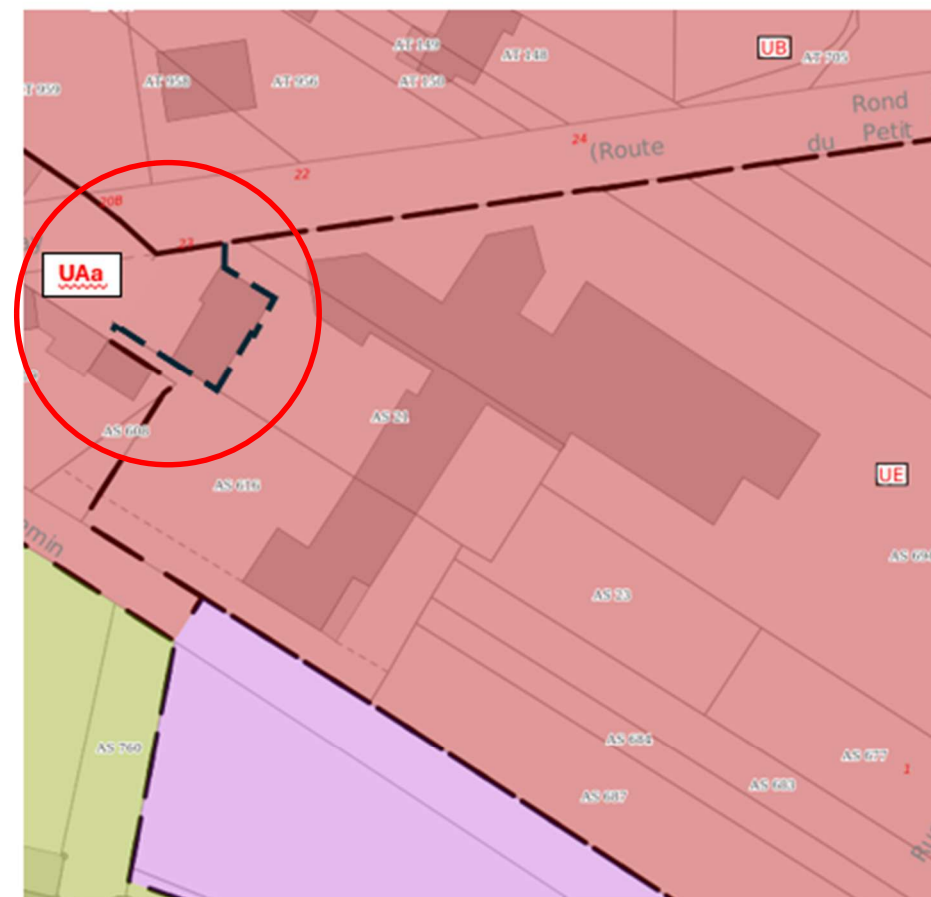
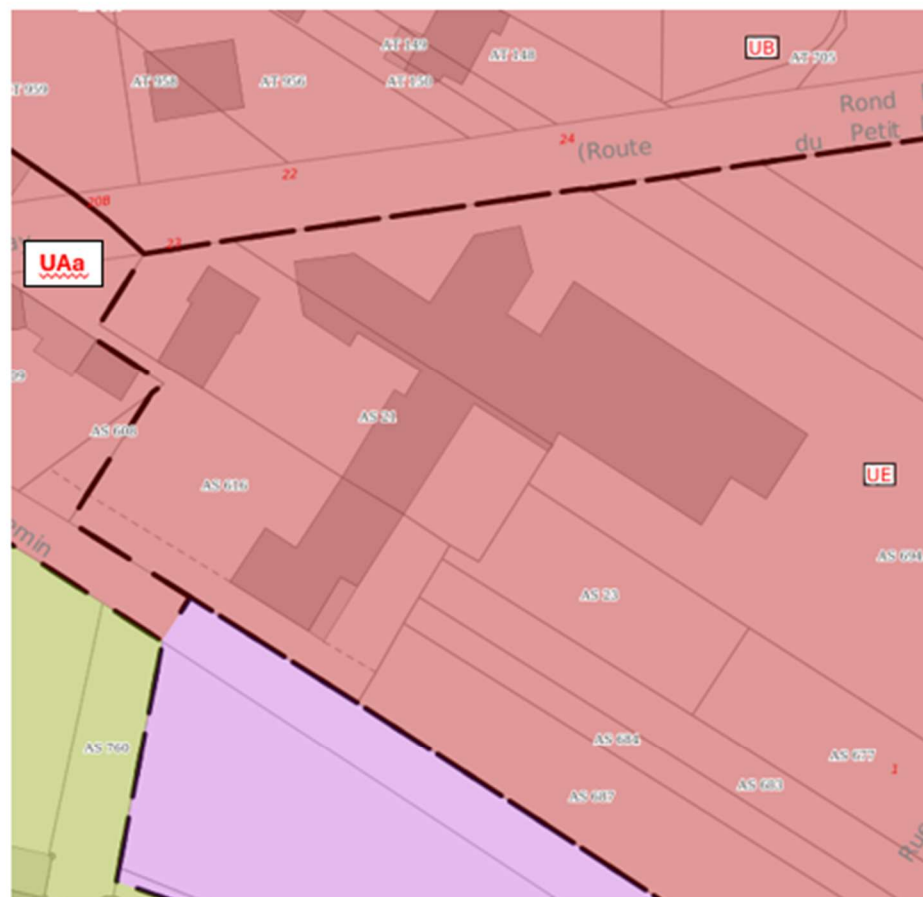
Sans objet

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

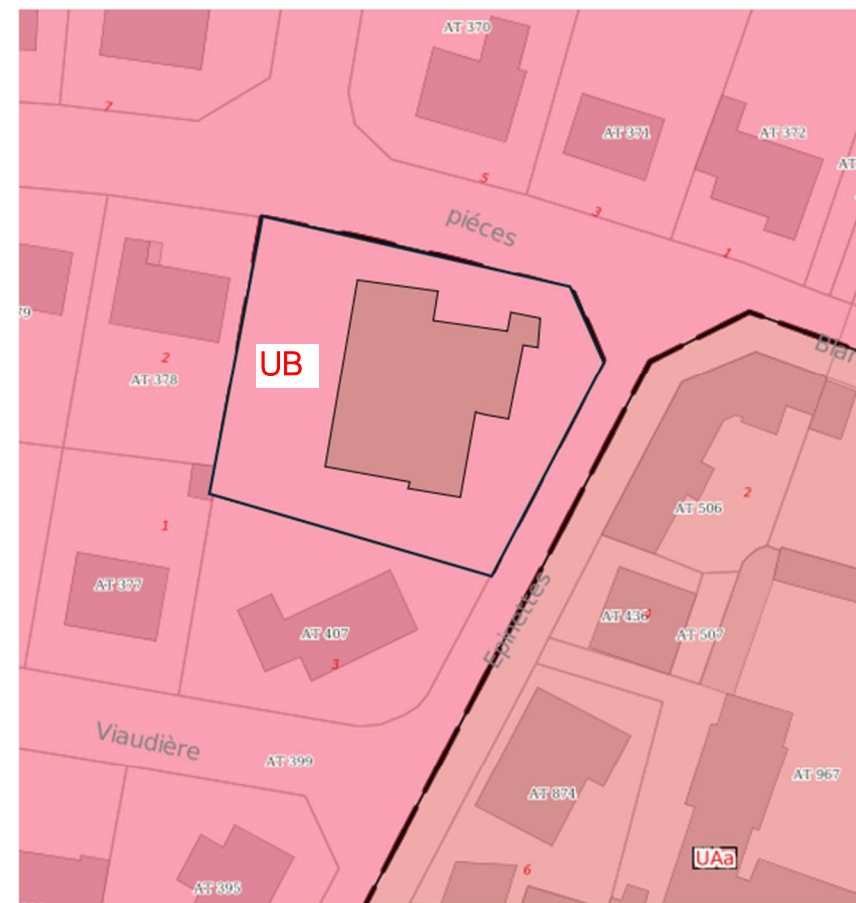
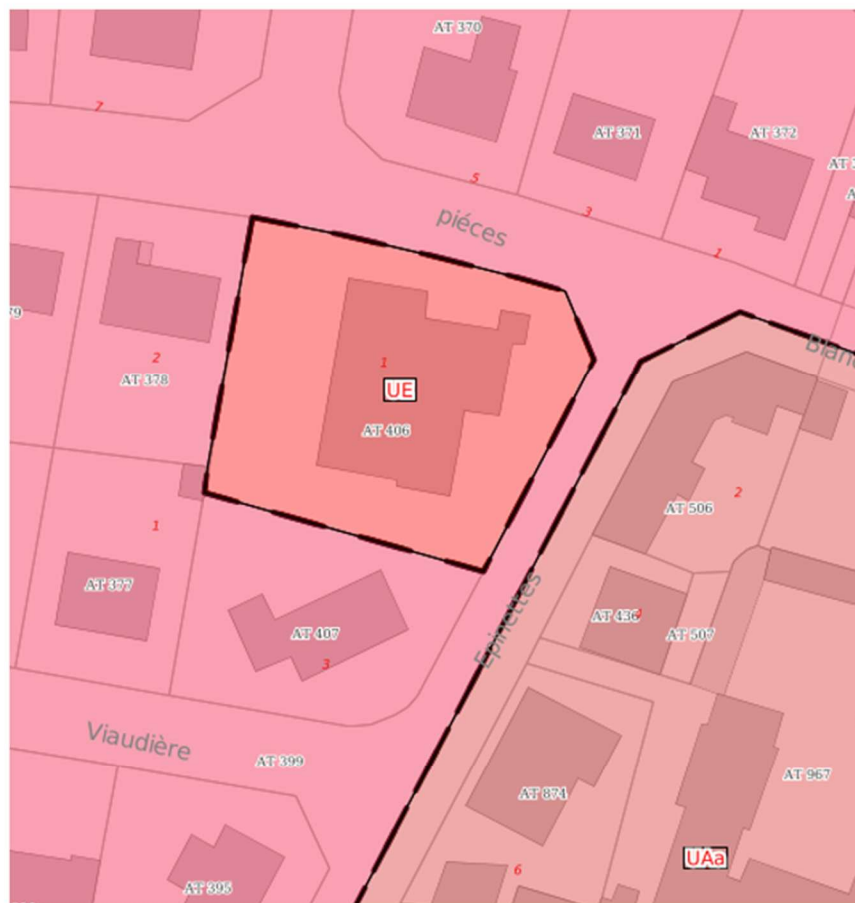
LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

UE VERS UAA





UE VERS UB



JUSTIFICATIONS

Le projet intègre également des évolutions sur le zonage, en effet les travaux sur le plan guide ont permis d'identifier des ilots pouvant muter :

Le jardin des artistes ainsi que l'ancien bâtiment de la Poste qui sont aujourd'hui classer en zone UE au PLU : « **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. ». Pour permettre le développement de projet à vocation d'habitat il est nécessaire de faire évoluer le zonage de ces sites le zonage UE ne le permet pas.

En ce qui concerne l'ancien logement de fonction de l'école maternelle, la commune propriétaire du bien souhaite vendre ce dernier. Son maintien en zone UE n'a de fait plus de sens.

ANNEXES :

1/AUTO-EVALUATION DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

**2/INFORMATION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)
PAYS DE LA LOIRE SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
HAYE-FOUASSIERE (44)**