

PLAN LOCAL D'URBANISME



Département de Loire-Atlantique (44)

Aigrefeuille-sur-Maine

4. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
<i>Élaboration du PLU</i>			10/07/2003
<i>Révision et modification n°1</i>			2004
<i>Modification n°2</i>			2006
<i>Révision simplifiée n°2 et n°3</i>			2009
<i>Modification n°3</i>			2012
<i>Modification n°4</i>			20/03/2014
<i>Révision du PLU</i>	01/03/2012	04/07/2019	08/10/2020

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4- DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	8
ARTICLE 5 - RAPPELS	20
ARTICLE 6 - LEXIQUE	21
ARTICLE 7 - STRUCTURE DU REGLEMENT D'URBANISME	29
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	30
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UA.....	31
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UB	44
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UBc.....	59
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UC.....	68
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UF	81
CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UE	90
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE À URBANISER	95
CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 1AUh	97
CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 1AUF	112
ChAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 1AUE	121
CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 2Ah	127
CHAPITRE XI – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 2 AUF	130
CHAPITRE XII – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 2 AUBc	134
TITRE IV - DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AGRICOLE	137
CHAPITRE XIV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, AV et Ah.....	138
TITRE V – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	150
CHAPITRE XV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NL, Nj	151

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

- Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.
- L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grandes zones distinctes :

- **Zones Urbaines à vocation mixtes ou spécialisées (U),**
- **Zones à Urbaniser (AU),**
- **Zones Agricoles (A),**
- **Zones Naturelles (N).**

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLU. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des indices en chiffre ou lettre majuscule (ex : UA ou UF).

Précisons que, dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par une dernière lettre minuscule (ex : UBc).

Définition des 4 grandes zones :

- **Les zones Urbaines (U)** : les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions*. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB, UC) et en zones urbaines spécialisées (UF, UBc, etc.).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre II du présent règlement.

- **Les zones à Urbaniser (AU)** : les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de **capacité suffisante** pour desservir les constructions* nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés **1AU**. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions* n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone **ne sont pas en capacité** de desservir les nouvelles constructions* qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé **2AU**. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre III du présent règlement.

- **Les zones Agricoles (A)** : Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A, les constructions*, extensions* et annexes* (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions* de constructions* existantes.

Les changements de destination* des bâtiments* agricoles vers une destination* d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions* précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

- **Les zones Naturelles (N)** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- d) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions*, extensions* et annexes* (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions* de constructions* existantes.

Les changements de destination* des bâtiments* agricoles vers une destination* d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions* précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.


Le présent règlement comprend les zones suivantes :


- **Zone UA** : Zone centrale ancienne à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.
- **Zone UAa** : Zone centrale de projet de densification à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.
- **Zone UB** : Zone d'extension contemporaine à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.
- **Zone UBc** : Zone d'extension contemporaine à vocation de commerce, artisanat et service.
- **Zone UC** : Village urbanisé et desservi par les équipements publics d'assainissement.
- **Zone UF** : Zone artisanale.
- **Zone UE** : Zone d'équipements publics et collectifs.
- **Zone 1AUh** : Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activité compatible avec l'habitat.
- **Zone 1AUf** : Zone à urbaniser à vocation économique.
- **Zone 1AUe** : Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics et collectif.
- **Zone 2AUh** : Zone à urbaniser à vocation habitat et activité compatible avec l'habitat.
 - sur le long terme.
- **Zone 2AUf** : Zone à urbaniser à vocation économique et artisanale sur le long terme.
- **Zone 2AUBc** : Zone à urbaniser à vocation commerciale sur le long terme.
- **Zone A** : Zone à vocation agricole.
- **Zone Av** : Zone à vocation viticole notamment le parcellaire classé en AOC.
- **Zone Ah** : Zone spécifique aux hameaux de taille significative, dépourvus de toute vocation agricole et pour lesquels la construction* d'habitations nouvelles en comblement de « dents creuses » est autorisée.
- **Zone N** : Zone naturelle de protection des espaces présentant un intérêt écologique, paysager ou historique.
- **Zone NI** : Zone naturelle correspondant aux sites adaptés de par leur situation, leur environnement ou leur utilisation actuelle, à permettre des occupations réglementées de sports, loisirs.
- **Zone Nj** : Zone naturelle relative aux jardins partagés ou terrain cultivé. Y sont seules autorisées les constructions* d'emprise limitée liées à cette occupation du sol.

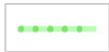
ARTICLE 4- DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES


DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES A TOUTES LES ZONES

En complément du plan de zonage qui délimite les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

- **Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :** 
Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination*. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

- **Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :** 
 - Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.
 - Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.
 - Les constructions* légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m²) et les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :
 - être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
 - ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.


- **Les haies, alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :** 
Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés. Tout projet de suppression de haies et alignements d'arbres en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Les constructions*, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :
 - Pour les haies : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
 - Pour les alignements d'arbres : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

- **Les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :** 

Afin d'assurer la conservation, la restauration*, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions des SAGE du Bassin de la Sèvre Nantaise et du bassin de Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu.

- **Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :** 

En raison de leur intérêt architectural et patrimonial, un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination* ou le passage d'une destination* à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination* d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- **Le patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :** 

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

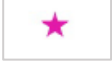
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La modification des volumes, des façade*s et des couvertures, les restauration*s, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments* anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, et les ouvertures...


Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :


- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.


Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur

les bâtiments* en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

- **Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**  Les éléments de petit patrimoine repérés sur le règlement graphique doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

- **Les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :**  Les linéaires commerciaux localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales et les activités de services existantes à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination* vers une destination* d'habitation.

- **Les zones non aedificandi :**  Secteurs inconstructibles à l'exception de constructions* nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux, ils sont définis autour des stations d'épuration de la commune.

- **Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'Urbanisme :**  Les constructions*, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

- **Les secteurs soumis à des risques naturels :** Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :
 - **Risque inondation**

Le territoire est concerné par le bassin versant Loire-Bretagne. Sur ce bassin versant, les atlas des zones inondables (AZI) ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de la Maine. A ce titre les secteurs couverts par l'atlas des zones inondables sont identifiés au plan de zonage. Afin de prendre en compte les risques d'inondation sur les secteurs couverts, les constructions* pourront être soumises à des prescriptions particulières. Les constructions* nouvelles pourront, le cas échéant, être interdites, notamment les constructions* nouvelles à destination* d'habitation ou les équipements collectifs (notamment ceux recevant du public). Les constructions* existantes à la date

d'approbation du PLU sont susceptibles de s'étendre, dès lors qu'aucune autre alternative, située en dehors du périmètre inondable n'est possible. Cette impossibilité devrait être justifiée et avérée

Le PLU préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception :

- des constructions*, reconstructions* après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- des réparations ou reconstructions* de biens sinistrés (sauf les reconstructions* à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions* et changements de destination* des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- des ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- des équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- des activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- des constructions*, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les zones inondables répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables, la création de digue et de remblai ayant pour effet de diminuer les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets est interdite.

- o Mouvement de Terrain - Gonflement d'argile : La mise en œuvre de mesures constructives préventives permet de limiter les dommages liés au retrait*-gonflement des sols argileux. La présence d'argile dans le sous-sol conduit à imposer, notamment au titre du Code de la Construction* et de l'habitation, des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments* (conception et dimension des fondations et des structures.
- o Risque sismique : la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine est classée en zone de sismicité 3. Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction* s'appliquent aux bâtiments* neufs et aux bâtiments* existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.

Un plan reprenant les risques est annexé au règlement.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

a) Les Servitudes d'Utilité Publique et bâtiments d'intérêt public

- **Les secteurs de nuisances** délimités aux abords des infrastructures de transports bruyants en application de l'arrêté Préfectoral du 19 mai 1999.
- **Les bâtiments* et constructions* d'utilité publique ou d'intérêt général** ne correspondant pas aux prescriptions du présent règlement pourront être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant. Sauf dispositions particulières définies dans les différents règlements de zones, aucune règle spécifique n'est édictée en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs, d'aspects extérieurs des constructions* ainsi que de stationnement pour la réalisation :
 - D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
 - Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

b) Lotissements et permis de construire valant division

Au titre de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, le règlement détermine que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

c) Voirie et accès

- Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination* de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un permis de construire peut-être refusé si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès* devront donc être limités et regroupés.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès* en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération*, la création de nouveaux accès* directs est interdite sur les RD 117 et 137. Elle est également interdite sur la RD 7 au niveau des lieux-dits « Chez Lusteau », « Chez Gautret et « Les Loges »

Les accès* directs sur la future déviation Sud d'Aigrefeuille (RD117) sont interdits.

- Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques* ou privées, carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions* qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès* et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, ...).
- Pour les secteurs d'OAP en renouvellement urbain marqués par des contraintes techniques tel que le secteur d'aménagement et de programmation des Alisiers.

La largeur des accotements devra être en cohérence avec le trafic attendu. Dans le cas général, seront privilégiées les voies d'accès* sans accotement à savoir des voies partagées. La création d'un ou deux trottoirs devra donc être justifiée au regard des usages attendus et de la sécurité des usagers.

Dans les courbes, il peut être imposé une « sur largeur ».

- Reculs en bordure des autoroutes, voies classées à grande circulation et voies concernées par l'application du schéma routier départemental

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération* telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, les constructions* nouvelles devront être implantées :

- A83 : 100 m de l'axe ;
- R137 : 35 m de l'axe. En cas d'étude pour une dérogation loi Barnier, ce recul* ne pourra être inférieur à 35m
- Liaison A83 – Clisson : 100m pour l'axe pour les constructions* à usage d'habitation, 50m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs, conformément aux dispositions du Schéma routier applicables aux Routes Principales de Catégorie 1+ (RP1+). Dans l'attente de la réalisation de cette voie, l'ensemble des marges de recul* susvisées s'appliquera par rapport à l'axe de l'emplacement réservé
- à 35 mètres au moins de l'axe des RD 117.
- à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 7.

Les changements de destination* de bâtiments* implantés dans la marge de recul* sont interdits.

Les marges de recul* concernées sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Pour les constructions* déjà implantées dans la marge de recul*, les extensions* limitées et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul* du ou des bâtiments existants ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation agricole 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). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée*. Elle est préconisée par le guide du Service des Etudes sur les Transports, les routes et leurs Aménagements (SETRA) intitulé Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales ;
- Les serres agricoles et les bâtiments* techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul* minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée* de la route départementale) ;
- L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule que «la distance entre la limite du domaine public départementale et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur* du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

- Voie vélo ou voie verte

Le réaménagement ou la création de voie destinée à des déplacements cyclables et/ou piétons devra être dimensionner de manière à garantir la sécurité des usagers.

d) Desserte par les réseaux

La commune dispose d'un schéma directeur eaux usées et eaux pluviales. L'ensemble des pièces se trouve dans le dossier 5 « Annexe » du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les prescriptions concernant les eaux usées et les eaux pluviales se référer au dossier 5 « Annexe » du PLU.

- Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Economie de la ressource en eau :

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de :

- mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomiques ;
- récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

- Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction* ou installation doit évacuer ses eaux.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit se référer aux dispositions réglementaires du schéma directeur eaux pluviales.

Pour recevoir une construction* ou installation nouvelle qui, par sa destination*, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction* soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès sa mise en service.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit se référer aux dispositions réglementaires du schéma directeur eaux pluviales.

Pour les zones à urbaniser

La perméabilité des sols devra être systématiquement mesurée par la méthode PORCHET au stade de la conception du projet.

Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé (conformément au présent zonage). Les surfaces assainies par infiltration seront soustraites à la surface totale pour déterminer le débit de fuite maximal.

Les ouvrages d'infiltration doivent être munis de dispositif de rétention à l'amont (grilles, pièges à cailloux) afin de limiter leur colmatage.

L'ensemble des zones à urbaniser sont référencées sur le plan de zonage pluvial.

Toutes les zones à urbaniser sont soumises au zonage précédemment détaillé (zone 1, 2 ou 3). Les volumes de rétention et les débits de fuite correspondant sont détaillés dans le tableau page suivante.

Le volume de stockage et la surface d'infiltration doivent être dimensionnés pour respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour :

- une pluie d'occurrence vingtennale sur les bassins versants en zone 1,
- une pluie d'occurrence décennale sur le reste du territoire communal.

- Réseaux divers (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière et avérée.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Toute construction* nouvelle, à l'exception des constructions* annexes* et des abris de jardin*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

e) Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement conformes aux prescriptions techniques imposées par le gestionnaire des déchets concernant le ramassage des ordures ménagères), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette préférentiellement des conteneurs enterrés ou à défaut un local paysager (c'est-à-dire intégré de manière harmonieuse au sein de l'opération) destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Pour s'assurer de respecter les dispositions locales, le service environnement devra être consulté au préalable.

f) Stationnement

Exigence pour les véhicules motorisés

- Modalités de réalisation :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques*, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², compris les accès.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale, juridique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300 mètres de l'opération dans un endroit désigné

ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- Règles qualitatives :

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables en utilisant des matériaux et un revêtement approprié.

Une hauteur* sous plafond minimum de 3 mètres est exigée pour les parkings réalisés en rez-de-chaussée dans le but de favoriser une mutation éventuelle permettant l'accueil d'activités tertiaires ou commerciales. Ces parkings en rez-de-chaussée font l'objet d'un aménagement paysager (mur végétal, haies, alignement* d'arbres etc.) et architectural de qualité afin de limiter les impacts dans le paysage urbain.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives multispécifiques.

- Mutualisation des places de stationnement :

Le nombre de place de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilé par heure **fournie par le pétitionnaire** sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Exigence pour les véhicules deux roues non motorisés pour les logements et les bureaux

Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement de tout point du bâtiment.

g) Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres, de toute construction*, de voirie, d'aire de stationnement ou d'aire de stockage devront être végétalisés ou perméables (permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle), quelle que soit la taille de la parcelle, afin :

- d'améliorer le cadre de vie et participer à l'ambiance thermique ;
- d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et dans le cas échéant d'espèces ornementales non invasives. Une liste (non exhaustive) de végétaux préférentiels est annexée au rapport de présentation.

Les projets de constructions* seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou, si cela s'avère impossible, le remplacement de celles supprimées.

h) Performance énergétique

Matériaux

- Matière biosourcée

C'est une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction* et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction* dans un bâtiment.

- Produits de construction* biosourcés

Il s'agit des matériaux de construction* ou les produits de construction* et de décoration comprenant une quantité de matière biosourcée.

- Qualité des matériaux :

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions*. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction* biosourcés sera privilégié.

En cas de travaux d'isolation sur une construction* existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé, ainsi que leur esthétique.

Efficiences énergétique des bâtiments*

La conception des projets de construction* doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions* doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- recours à des énergies renouvelables locales.

L'emprise au sol des bâtiments* neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié, en lien avec l'alinéa d) des « Dispositions Communes à toutes les zones ».

Intégration des énergies renouvelables et rénovation thermique

- Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables dans les constructions*, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de géothermie, les toitures* végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures* à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façade*s des constructions* existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement* de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Performance énergétique des constructions* nouvelles :

Toute construction* nouvelle, à vocation d'habitat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des établissements de santé, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

i) Cours d'eau et ses abords

Les marges de recul* des cours d'eau définies au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme :

Les constructions* nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul* minimal de 6 mètres, à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (DDTM 44 sur http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours_eau_044.map).

Ce recul* n'est toutefois pas applicable :

- aux extensions* mesurées des constructions* existantes ;
- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;
- aux reconstructions* après sinistre, le recul* devant être au moins égal à celui de la construction* préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

ARTICLE 5 - RAPPELS

1. L'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction* à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable, obtenir un permis de construire".

Et :

"Le permis est exigé pour les travaux à exécuter sur les constructions* existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination*, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises a permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

5. Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311.1 à L.314.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier.

6. Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443.1 et R.444.4 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

7. L'article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains expose la nouvelle rédaction de l'article 111-3 du code rural :

Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments* agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction* précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions* des construction* existantes.

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme. »

ARTICLE 6 – LEXIQUE

Le symbole * dans le règlement renvoie au lexique ci-dessous :

Abri de jardin :

Est dénommé « abri de jardin » une construction* réalisée sur le même terrain que la construction* principale mais séparée de celle-ci et couvrant une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* maximale de 2.5 mètres. Son usage est destiné au stockage de produits de jardinage, d'entretien... Les références aux annexes* dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux abris de jardin*.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Acrotère :

Il s'agit des éléments d'une façade* qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture* ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public (voies de circulation et emprise publique) et la propriété privée.

Agglomération :

Correspond à un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis et dont les limites sont signalées par des panneaux d'entrée et de sortie. Elle conditionne l'application des marges de recul* le long des routes départementales.

Annexe :

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction* principale. Elle couvre une surface supérieure à 12 m² et d'une hauteur* maximale de 3.5 mètres.

Attique :

Etage sommital d'un bâtiment et en retrait* par rapport à l'étage inférieur. C'est un étage de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction*.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Bâti ancien d'intérêt patrimonial :

correspond aux bâtiments* recensés au titre du L. 151-19 et du Code de l'Urbanisme et à la typologie de bâti caractéristique de la Loire Atlantique présente sur la commune à savoir :

- La petite maison de bourg : Habitat modeste en rez-de-chaussée. Ses encadrements sont en granit, en tuffeau ou en brique. Une lucarne est souvent axée sur la porte ou sur la fenêtre du rez-de-chaussée.
- La maison bourgeoise : La maison bourgeoise est une maison de notable urbain ou rural. Elle se caractérise par son importance et son implantation dans un parc ou un jardin clos. La composition ordonnancée de ses façade*s s'orne de décors en pierre ou en brique.
- La maison rurale : Habitat modeste, la maison rurale s'intègre au paysage et à sa topographie. Proche des centre-bourgs ou dans des hameaux, elle est construite avec les matériaux locaux. Sa volumétrie est très simple. De base rectangulaire, le volume en rez-de-chaussée ou à étage est chapeauté par une toiture* à deux pentes.
- Les grandes : Elles représentent, par leurs hauts volumes, des éléments singuliers du paysage. Leurs parois sont constituées soit par des blocs de moellons de pierres locales, dans la plupart des cas assisées à l'aide de mortiers* d'argile ou de chaux. Bâtiment de stockage, la grange est, la plupart du temps, enduite. Elle est percée par de grandes portes charretières.

Pour les caractéristiques détaillées se référer aux fiches infos sur www.reoversamaison44.fr ou le site du CAUE du département.

Changement de destination :

Le changement de destination* consiste à donner à un bâtiment existant une destination* (voir l'arrêté du 10 novembre 2016) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Chaussée :

Partie médiane d'une voie, réservée à la circulation des véhicules.

Clôture :

C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur*, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës, c'est-à-dire qui se touchent, et faisant obstacle au passage.

Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et est soumise à certaines règles particulières (Code de l'Urbanisme – article R.421-12)

Construction :

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction* existante.

Destination des constructions :

Le règlement du PLU renvoie à des destinations et sous-destinations correspondant aux définitions suivantes :

- **L'exploitation agricole et forestière*** comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Il faut entendre par :

La sous-destination* « exploitation agricole » : elle recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination* recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination* « exploitation forestière » : elle recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage

- **Habitation* incluant les sous-destinations logement et hébergement suivantes :**

La sous-destination* « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination* « hébergement ». Cette sous-destination* recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination* recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, les meublés de tourisme sans prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, et les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination* « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination* recouvre notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Le commerce et les activités de service** comprennent les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration*, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination* « commerce de détail et artisanat » : recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination* « restauration » : il s'agit des constructions* destinées à la restauration* ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination* « commerce de gros » : il s'agit des constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination* « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : il s'agit des constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination* « hébergement hôtelier et touristique » : il s'agit des constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination* « cinéma » : il s'agit de toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **Les équipements d'intérêt collectif et les services publics** comprennent les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. Il faut entendre par :

« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination* comprend notamment les constructions* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination* comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

« Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

« Salles d'art et de spectacles », les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

« Équipements sportifs », les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination* comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

« Autres équipements recevant du public », les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination*.

« Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination* recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** comprennent les sous-destinations :

« Industrie », recouvrant les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire. Cette sous-destination* recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

« Artisanat », recouvrant les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie.

« Entrepôt », recouvrant les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

« Bureau », recouvrant les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

« Centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dépendance :

Est un type d'annexe se définissant comme un bâtiment ou terre se rattachant accessoirement à un autre bâtiment ou à un autre domaine

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggia, garage etc.). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre :

Il s'agit de la surface de l'unité foncière*, déduction faite de l'emprise au sol des constructions*.

Espace de pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

Extensions :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction* existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante*.

Façade :

Les façade*s d'un bâtiment ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture*. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fond de parcelle : Le fond de parcelle est la limite séparative*opposée à la voie. Dans le cas des constructions* en second rideau ou en cœur îlot, le fond de parcelle est la limite séparative*opposée à la façade* principale de la construction*.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol.

Haie vive :

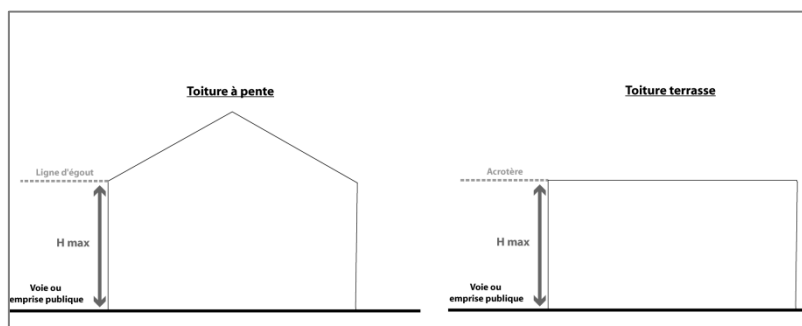
C'est une clôture* formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elles sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, Articles 668 à 673).

Hauteur :

La hauteur* totale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. La hauteur* est ici exprimée à l'égout ou à l'acrotère* en cas de toiture* terrasse.

En cas de terrain en pente, la hauteur* des constructions* est calculée en tout point de la construction*.

La hauteur* de référence dans le règlement est la hauteur* à l'égout. La **hauteur* à l'égout** est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur* des toiture*s. En cas de toiture* terrasse, **la hauteur* est définie à l'acrotère*** en cas de toiture* terrasse.



Limite de voie ou d'emprise publique*:

La limite de voie*ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Une limite séparative*latérale est une limite séparative*dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie*ou d'emprise publique. La limite séparative*arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie*ou d'emprise publique

Marge de recul* :

La marge de recul* est une distance obligatoire séparant une construction* de la limite de voie* ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Une limite biaisée dont l'angle sera inférieur à 80° sera admise.

Nu de la façade :

Le nu de la façade* est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits* ou des saillies qui rythment la composition.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Le projet de construction* doit porter sur la totalité des terrains concernés par un projet pour garantir une cohérence urbaine.

Recul :

Le recul* est la distance séparant une construction* de la limite de voie* ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques*, le recul* s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques* (voie sur laquelle s'effectue l'accès* à la construction*).

À l'intérieur des marges de recul* sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture*s, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade* ainsi que les clôtures*, les terrasses et les emmarchements. Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas surplomber le domaine public de plus de 20 centimètres à 30 centimètres.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques* ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait* est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative.

À l'intérieur des marges de retrait* sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture*, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade* ainsi que les clôtures*.

Surface de plancher :

La surface de plancher*est définie à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher*de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façade*s après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* des logements, abris de jardin* dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture :

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction* et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Plate-forme :

La plate-forme*est la surface de la voie qui comprend la ou les chaussées*, les accotements et éventuellement les terre-pleins.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée* ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique*correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formée de plusieurs parcelles cadastrales.

ARTICLE 7 - STRUCTURE DU REGLEMENT D'URBANISME

Par délibération en date du 10/11/2016, la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016, en adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015. Le présent règlement s'inscrit donc en adéquation avec ces nouvelles dispositions.

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article I.1 Usages et affectations des sols, constructions* et activités interdites

Article I.2 Usages et affectations des sols, constructions* et activités soumises à des conditions particulières

Article I.3 Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractères urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article II.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article II.3 Hauteur des constructions

Article II.4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.6 Emprise au sol

Article II.7 Stationnement

III- Équipements et Réseaux

Article III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.2 Desserte par les réseaux

Le chapitre I définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

Le chapitre II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Le chapitre III définit les conditions de raccordement aux réseaux et infrastructures.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA : Zone centrale ancienne à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.

Zone UAa : Zone centrale de projet de densification à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.

Zone UB : Zone d'extension contemporaine à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.

Zone UBc : Zone d'extension contemporaine à vocation de commerce, artisanat et service.

Zone UC : Village urbanisé et desservi par les équipements publics d'assainissement.

Zone UF : Zone artisanale.

Zone UE : Zone d'équipements publics et collectifs.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UA

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur UA correspond au centre traditionnel de la commune. Il se caractérise par une mixité urbaine et d'usage comprenant de l'habitat, de commerce de détail, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Le secteur UA se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement* des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une assez grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places, ... ;
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle ;
- Quelques projets d'intensification urbaine du cœur de ville (projets d'aménagement d'ensemble d'immeubles collectifs présentant plusieurs niveaux).

Elle comprend un sous-secteur :

Zone UAa : zone centrale de projet du secteur de la mairie à vocation mixte d'habitat, commerce, artisanat et service.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone UA sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE I.1/UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone UA sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions* destinées à l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article I.2/UA,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,

ARTICLE I.2/UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions*, installations, aménagements et travaux dont la destination* est compatible avec la vocation de la zone : habitation, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle... dès lors que le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances importantes pour la bonne tenue du quartier d'habitation.
- Les constructions*, installations, aménagements et travaux de la destination* industrie sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel
- Les constructions* de type abris de jardin* aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitées à une emprise au sol de 12 m² et à une hauteur* de 2,5 mètres.
- Les constructions* à usage d'habitation et celles qui sont susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 137, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale,

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, uniquement liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics urbains.
- La reconstruction* des bâtiments* détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/UA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer au dossier 3 « OAP » du PLU pour l'application des objectifs de mixité sociale.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes* sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions* ;

ARTICLE II.1/UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié à l'alignement* des voies publiques* ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

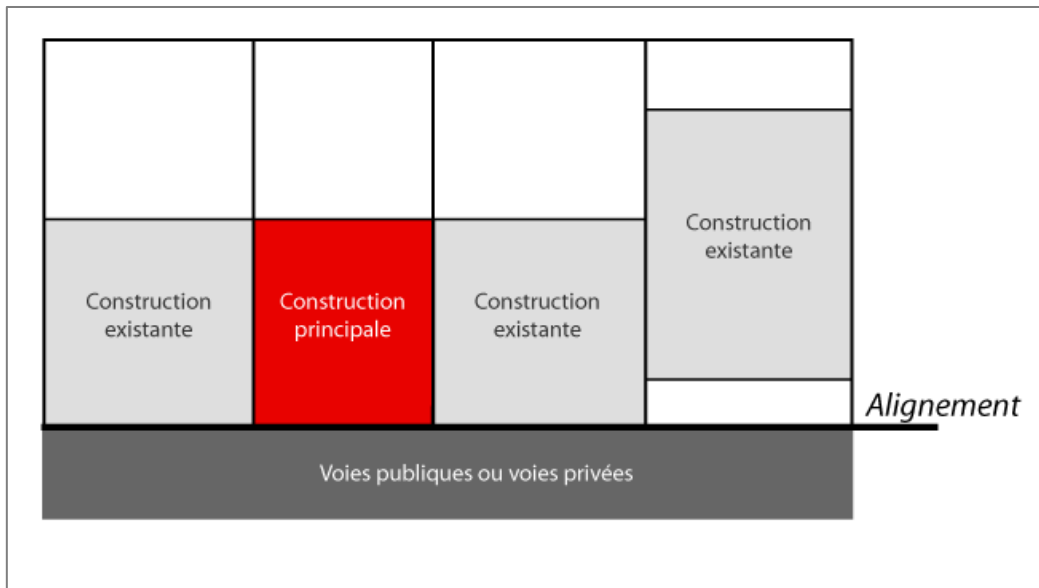


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (à valeur indicative)*

Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, dans les cas suivants :

- Lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- Lorsque le projet de construction* ou d'extension* est accolé à une construction* existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Lorsque le projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE II.2/UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* doit être édifiée :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 1.9 mètres ;

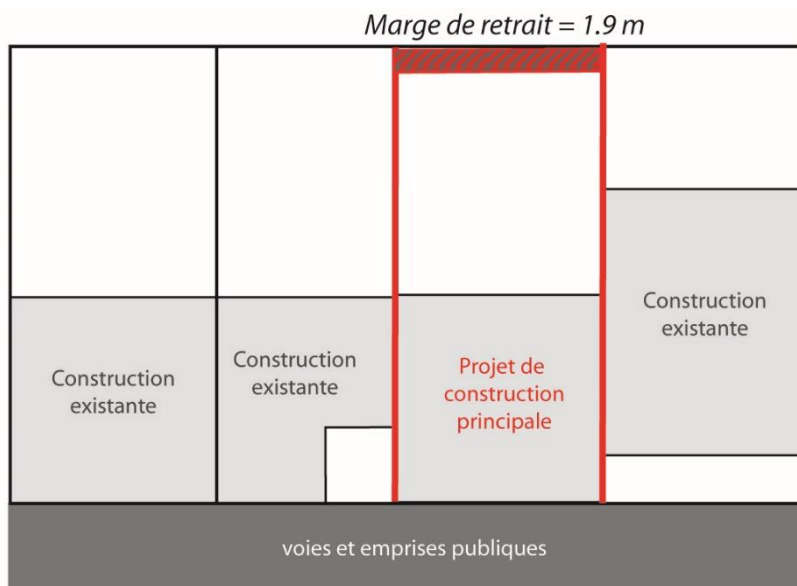


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 1.9 mètres ;

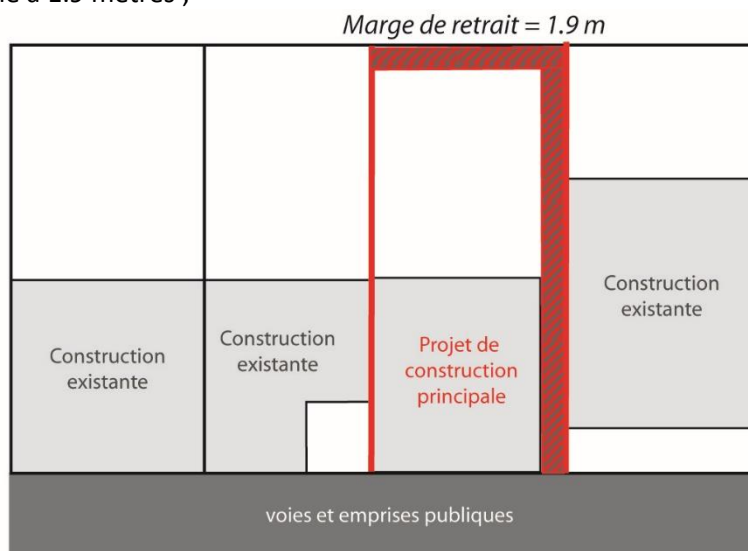


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 1.9 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

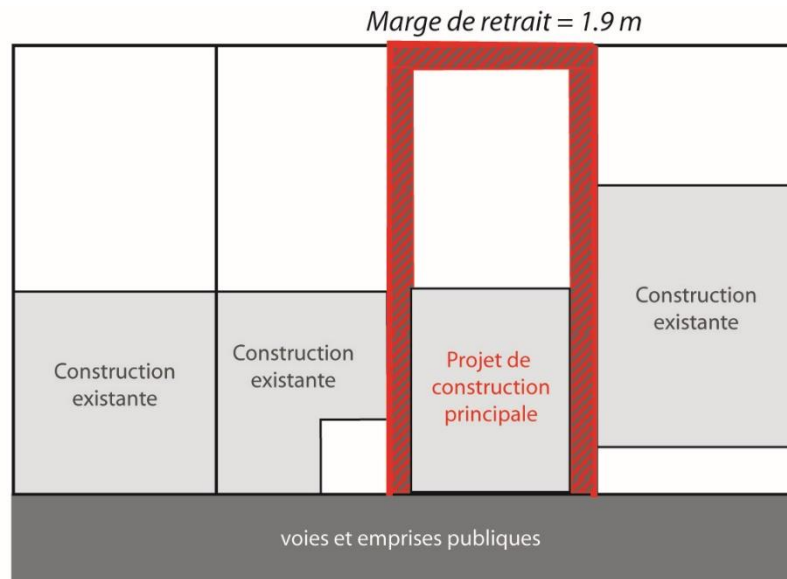


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- Pour les annexes* comprenant les piscines et les abris de jardin*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* est réduite à 1 mètre minimum ;
- En limite de zone Av, espace planté en vigne, une marge de recul* de 10 mètres doit être observée entre la construction* à destination* d'habitation et les espaces cultivés.

ARTICLE II.3/UA – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* à l'égout ou à l'acrotère* et des extensions* doivent s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. **Elle ne peut excéder 8 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère* (**R+1+C ou R+1+attique* maximum**).

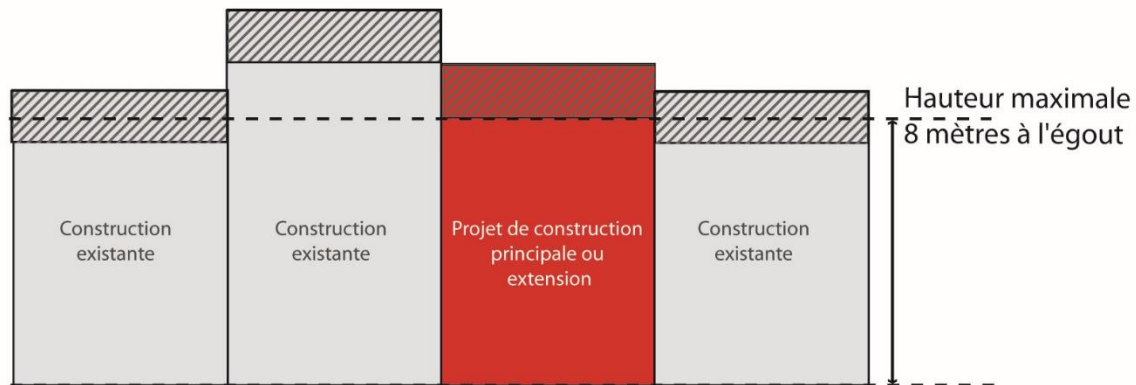


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Pour les annexes* la hauteur* maximale autorisée est de 3.5 mètres ;
- Pour les abris de jardin*, la hauteur* maximale autorisée est de 2.5 mètres ;
- Pour les extensions* de constructions existantes* dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale ;
- En cas de reconstruction* à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment préexistant.

Dans le seul secteur UAa

La hauteur* des constructions* ne peut excéder 10 m, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère. (**R+2+C ou R+2+attique* maximum**).

ARTICLE II.4/UA - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les restaurations*, agrandissements, annexes* ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial* devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes* et extensions* à la construction principale* doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale*.

Les projets de construction* d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- **Façade**

La cohérence dans la composition des façades* sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe* avec la construction* principale*.

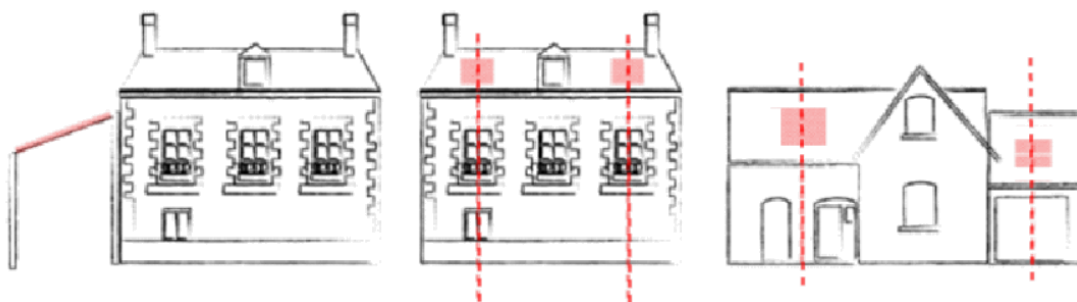
Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allègement des volumes.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète (oranger ou rouge), suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction* traditionnelle de la région. Les matériaux (type parpaings ou briques de construction*) devront être recouverts.

Pour les constructions* autres qu'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à la règle générale de l'article II.4/UA.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façades* patrimoniales en pierre.

Les axes de symétries de la construction* qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments d'intérêt patrimonial avoisinant dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

• Toitures

Une bonne intégration de la toiture* avec les constructions* voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures* à deux pentes, traditionnelles du territoire, devront être avec :

- la pente à 30 % maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles (oranger ou rouge).

Pour les extensions*, d'autres types de toitures* tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être intégrés au plan de la toiture* et être de teinte uniforme (toiture* ne tuiles) sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

En zone UAa :

Pour les constructions* principale*s, les toitures* terrasses et toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction* fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

- **Clôtures***

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m. de hauteur*.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés et restaurés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (3 mètres maximum) sont autorisés.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les clôtures* donnant sur des voies ou emprises publiques* devront être constituées soit :

- d'un mur de pierre, maçonné enduit, d'une hauteur* comprise entre 1 m et 1.8 m. Si celui-ci est en parpaings, il devra être enduit ou habillé ;
- d'un muret de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1m et surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres ;

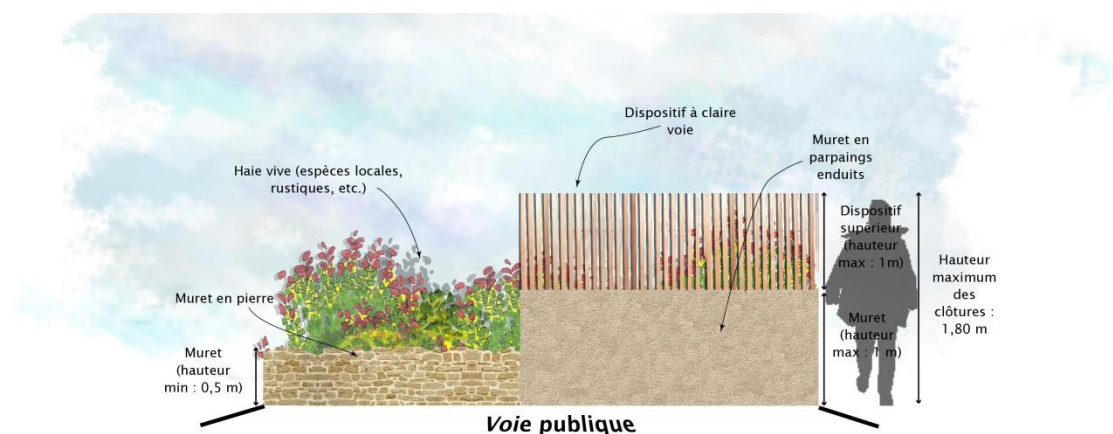


Illustration explicative de la règle par rapport aux clôtures sur les voies ou emprises publiques*(à valeur indicative)*

Les clôtures* en limites séparatives* devront être constituées soit :

- d'un mur de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1,8 m et surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres. Si celui-ci est en parpaings, il devra être enduit ou habillé ;
- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive* ;
- d'une haie vive* d'une hauteur* maximale de 2 m ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1.8m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

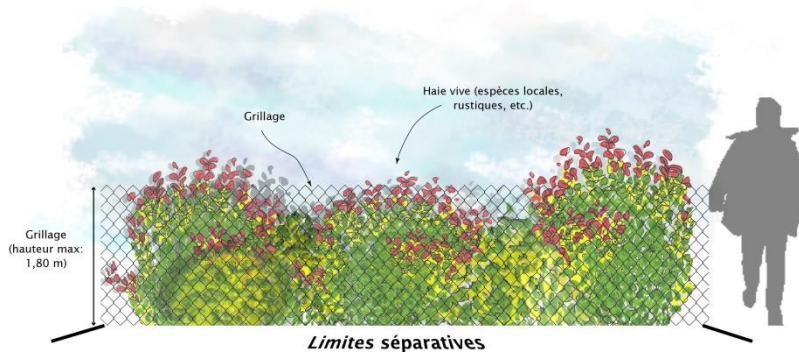


Illustration explicative de la règle par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)*

- **Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :**

Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations autorisées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes*. Ils devront être traités avec le même soin que les constructions* principales*.

- Volume des toitures*

Les pentes des toitures des constructions* annexes* autorisées sont :

- Pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- Toiture terrasse

- Matériaux

Les matériaux en bois ou pierre enduite sont autorisés pour les abris de jardin*.

[ARTICLE II.5/UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**](#)

Se référer aux dispositions générales « Traitement paysager des espaces libres »

[ARTICLE II.6/UA - EMPRISE AU SOL*](#)

Non réglementé

ARTICLE II.7/UA - STATIONNEMENT

7.1 LES VEHICULES MOTORISES

Les normes quantitatives des véhicules motorisés ne s'appliquent pas aux commerces/services de proximité utilisant de faibles surfaces de vente et/ou d'accueil de la clientèle, lorsque le stationnement des véhicules concerne les besoins de l'activité et que la voie publique le permet.

Pour les autres destinations les normes de stationnement sont les suivantes :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des salariés et des visiteurs ;
- De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Uniquement en zone UAa

Constructions* à usage d'habitation :

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Habitation	1 place de stationnement par logement ; 1 place de stationnement visiteurs pour 2 logements ;

La mise en œuvre des aires de stationnement doit être réalisée à l'air libre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Voici, à titre d'illustration, des exemples de mise en œuvre de revêtements perméables.



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire



Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45



Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire



Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil



Dalle alvéolaire (béton) - Source : Even Conseil

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. Équipements et Réseaux

ARTICLE III.1/UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

ARTICLE III.2/UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UB

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur UB correspond à la zone d'extensions* contemporaines du centre traditionnel. Cette zone concentre principalement de l'habitat sous une forme relativement homogène et diverses activités peu nuisantes de type commerce, artisanat, bureau, équipement scolaire.

Le secteur UB se caractérise par :

- Une densité plus faible que le centre ancien caractérisé par de l'habitat individuel de type pavillonnaire ;
- La souplesse de l'implantation du bâti par rapport aux voies ;
- La présence d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs ;
- La mise en œuvre progressive d'opérations de densification.

Zone UB : zone d'extension contemporaine à vocation mixte d'habitat, commerces, artisanat et services.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone UB sont encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE I.1/UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone UB sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions* destinées à l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article I.2/UB ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf ceux qui sont liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE I.2/UB - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions*, installations, aménagements et travaux dont la destination* est compatible avec la vocation de la zone : habitation, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle... dès lors que le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances importantes pour la bonne tenue du quartier d'habitation ;
- Les constructions*, installations, aménagements et travaux de la destination* industrie sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ;
- Les constructions* de type abris de jardin* aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitées à une emprise au sol de 12 m² et à une hauteur* de 2,5 mètres ;
- Les constructions* à usage d'habitation et celles qui sont susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 137, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 ;

- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, uniquement liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics urbains ;
- La reconstruction* des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/UB - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer au dossier 3 « OAP » du PLU pour l'application des objectifs de mixité sociale.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes* sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

ARTICLE II.1/UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer. **Les annexes de types garages doivent être édifiées en recul* à au moins 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

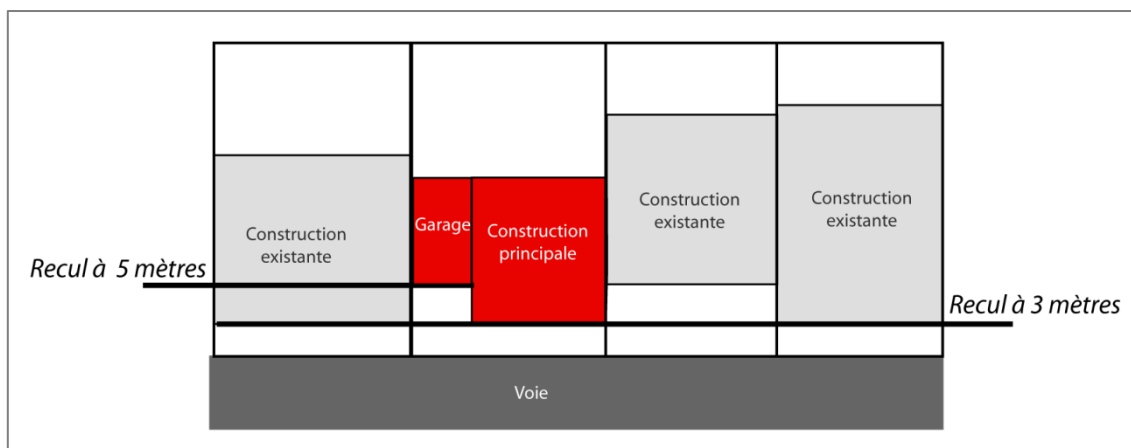


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies et emprises publiques(à valeur indicative)*

Toute construction* nouvelle à vocation d'habitat doit présenter un recul* d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 117 future (déviation Sud d'Aigrefeuille sur Maine).

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une construction* existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin ;
- Lorsque le projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE II.2/UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* doit être édifiée :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 1.9 mètres ;

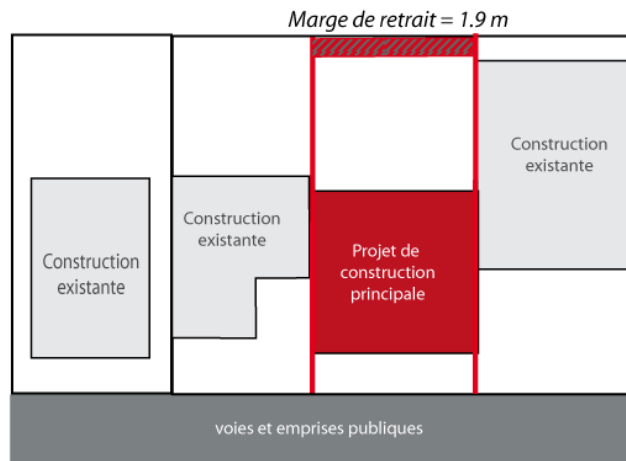


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 1.9 mètres ;

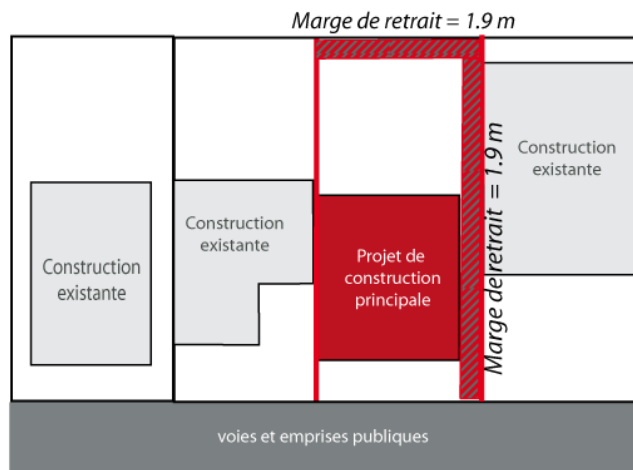


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 1.9 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

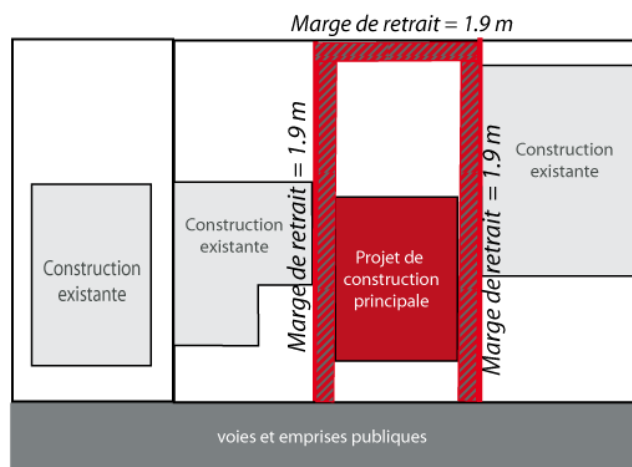


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes* ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- En limite de zone Av, espace planté en vigne, une marge de recul* de 10 mètres doit être observée entre la construction* à destination* d'habitation et les espaces cultivés ;
- Dans la bande des 15 mètres, pour les annexes* comprenant les piscines et les abris de jardin*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* est réduite à 1 mètre minimum.

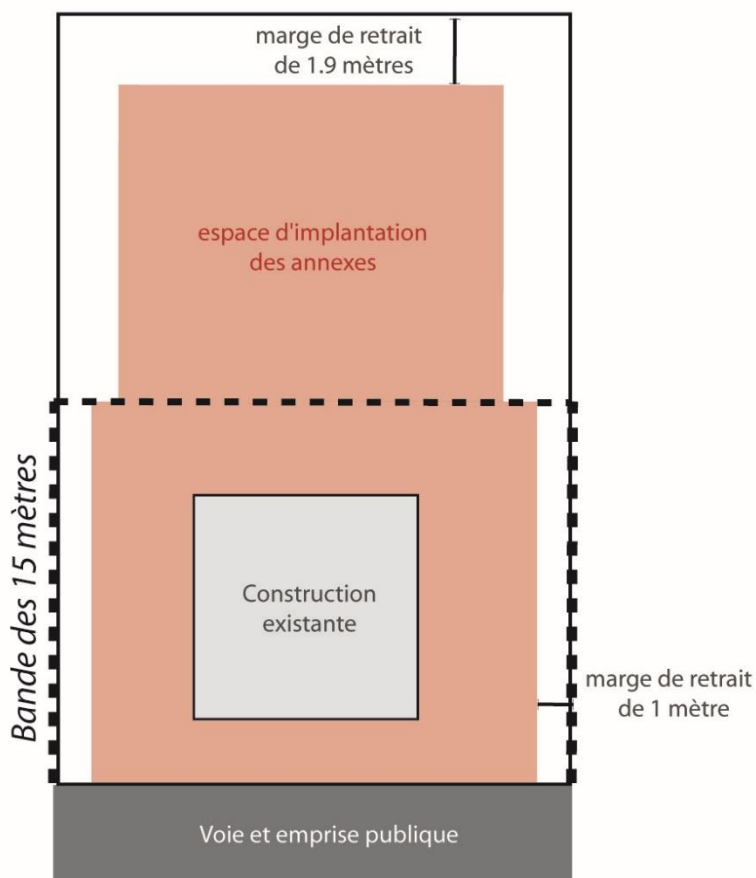


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Article II.3/UB – Hauteur* des constructions*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* à l'égout ou à l'acrotère* et des extensions* doivent s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. **Elle ne peut excéder 6.5 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère* (**R+1+C ou R+1+attique* maximum**).

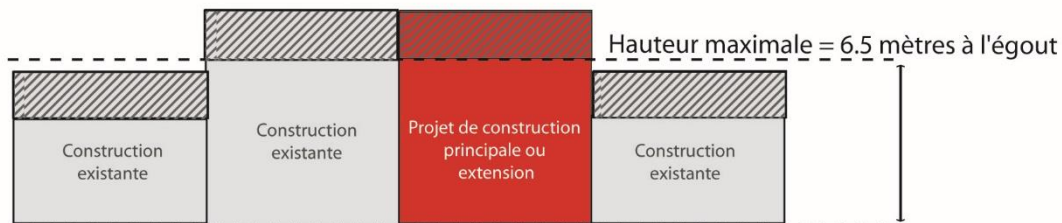


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Pour les équipements collectifs la hauteur* maximale est portée à 8 mètres.
- Pour les annexes* la hauteur* maximale autorisée est de 3.5 mètres.
- Pour les abris de jardin*, la hauteur* maximale autorisée est de 2.5 mètres
- Pour les extensions* de constructions existantes* dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE II.4/UB - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les restaurations*, agrandissements, annexes* ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial* devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes* et extensions* à la construction* principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction* principale.

Les projets de construction* d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- **Façades**

La cohérence dans la composition des façade*s sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe* avec la construction* principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allègement des volumes.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction* traditionnelle de la région. Les matériaux (type parpaings ou briques de construction*) devront être recouverts.

Pour les constructions* autres qu'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à la règle générale de l'article II.4/UB.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façade*s patrimoniales en pierre.

- **Toitures**

Une bonne intégration de la toiture* avec les constructions* voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures* à deux pentes, traditionnelles du territoire, devront être privilégiés :

- la pente à 30 % maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction*,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles orangées ou rouges.

Pour les constructions* principales, les toitures* terrasses, toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction* fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Pour les extensions*, d'autres types de toitures* tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être intégrés au plan de la toiture* et être de teinte uniforme (toiture* ne tuiles) sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

- **Clôtures*** :

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m. de hauteur*.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les clôtures* donnant sur des voies ou emprises publiques*devront être constituées soit :

- d'un muret de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1m et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

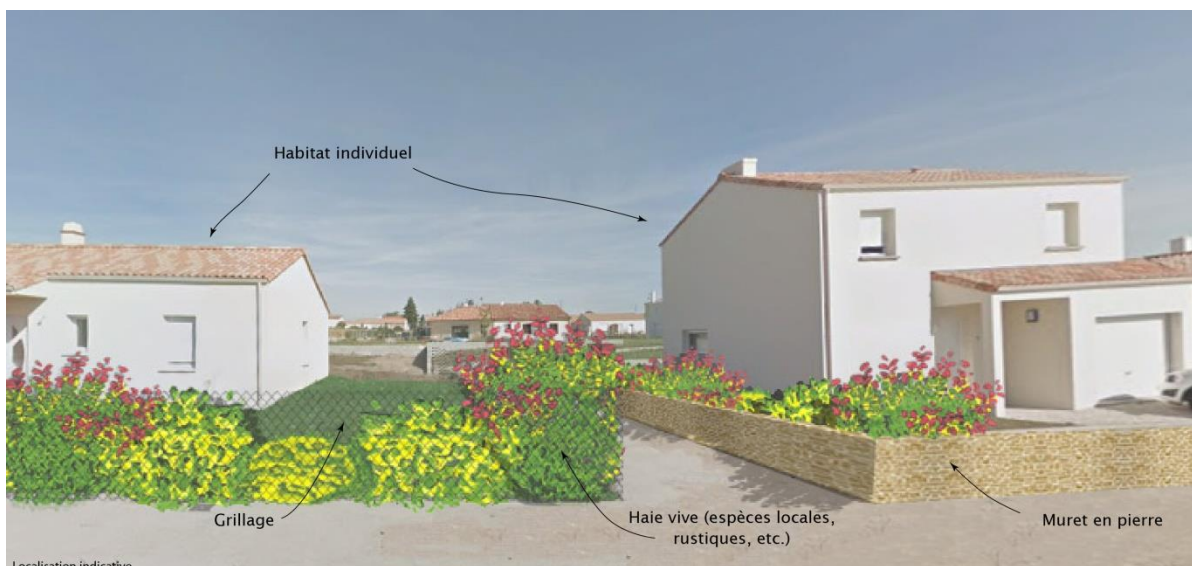


Illustration explicative de la règle par rapport aux clôtures sur les voies ou emprises publiques* (à valeur indicative)*

Les clôtures* en limites séparatives* devront être constituées soit :

- d'un mur de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1,8 m et surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres. Si celui-ci est en parpaings, il devra être enduit ou habillé ;
- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive* ;
- d'une haie vive* d'une hauteur* maximale de 2 m ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1.8m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

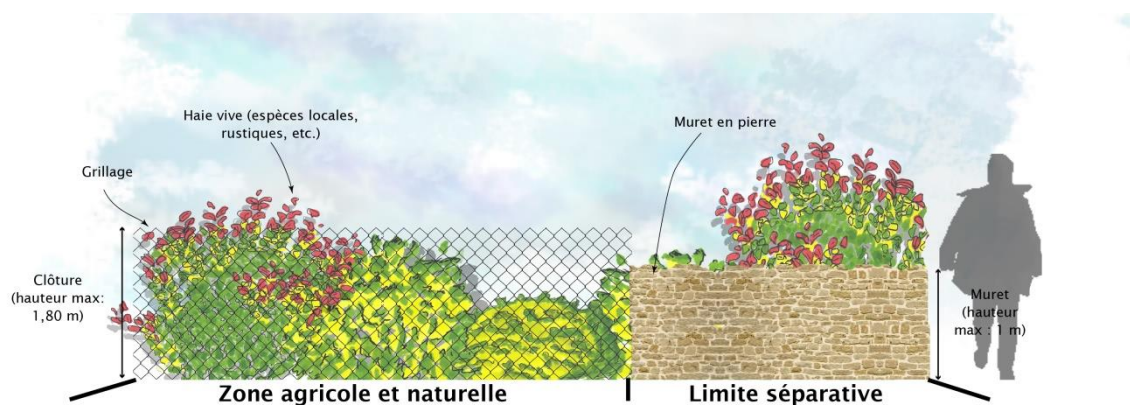
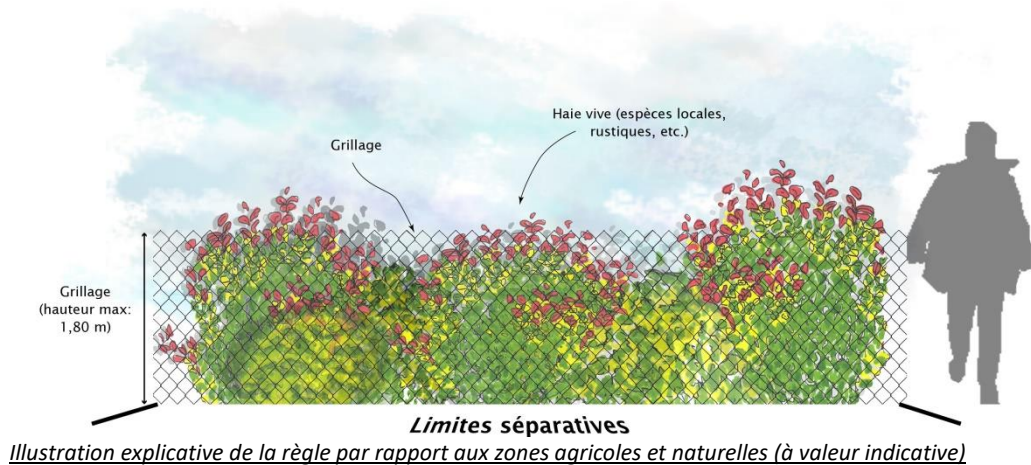


Illustration explicative de la règle par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)*

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive* ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive* ;
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.



- **Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :**

Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations autorisées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes*. Ils devront être traités avec le même soin que les constructions* principales*.

- Volume des toitures*

Les pentes des toitures* des constructions* annexes* autorisées sont :

- Pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse.
- Toiture terrasse

- Matériaux

Les matériaux en bois ou pierre enduite sont autorisés pour les abris de jardin*.

ARTICLE II.5/UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 15 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction* à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas de la création d'un espace commun sur les opérations d'aménagements d'ensemble, celui-ci devra être traité comme un espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/UB - EMPRISE AU SOL *

Non réglementé

ARTICLE II.7/UB - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Constructions* à usage d'habitation :

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Habitation*	2 places de stationnement extérieur minimum. En cas d'opération portant sur la création de plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche complète de 2 logements sera exigée pour le stationnement visiteurs (aménagement sur espaces communs).
Hébergement dans résidences ou foyer avec services (maisons de retrait*e, résidences universitaires, foyers de travailleurs ou résidence autonomie etc.)	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre

Constructions* à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	- en dessous de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. - à partir de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m ² de surface de vente.
Restauration	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. pour le personnel
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher* pour le personnel de service

Constructions* à destination* des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.

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

La mise en œuvre des aires de stationnement doit être réalisée à l'air libre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Voici, à titre d'illustration, des exemples de mise en œuvre de revêtements perméables.



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire



Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45



Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire



Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil



Dalle alvéolaire (béton) - Source : Even Conseil

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions particulières :

- **Accès :**

Sont interdites toutes les constructions* qui n'auraient pour accès* direct que :

- la R.D.7, entre le hameau de la Borderie et la maison de retraite ;
- la R.D.117, de la limite communale avec Montbert jusqu'au carrefour de la rue de l'Industrie ;
- la voie communale n°1 de Château-Thébaud à partir de la rue des Gastines jusqu'à la croix des Ténauderies.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès* en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Les accès* devront donc être limités et regroupés.

- **Voirie :**

La construction* d'une voie nouvelle débouchant sur la voie communale n°1, depuis le ruisseau de la Filée jusqu'à la croix des Ténauderies n'est pas autorisée.

ARTICLE III.2/UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UBc

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur UBc correspond aux espaces consacrés au développement des activités économiques majoritairement commerciale, artisanale et de service.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement ;
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements ;
- De permettre l'implantation de nouveaux types de constructions, adaptés aux usages et aux besoins.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE I.1/UBc - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2 / UBc est interdit au sein de la zone UBc.

ARTICLE I.2/UBc - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- Les constructions* appartenant à la destination* commerces et activités de services ;
- Les constructions* appartenant à la sous-destination* « artisanat et commerce de détail » dès lors que la surface de vente de la construction* est supérieure à 300 m² ;
- Les constructions* appartenant à la sous-destination* « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » » dès lors que la surface de vente de la construction* est supérieure à 300 m² ;
- Les constructions* appartenant à la sous-destination* « bureaux » ;
- Les constructions* appartenant à la sous-destination* « industrie » sous réserve que, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne constituent pas une nuisance (olfactive, auditive, visuelle) pour les zones d'habitats environnantes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/UBC - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/UBC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des différentes voies.

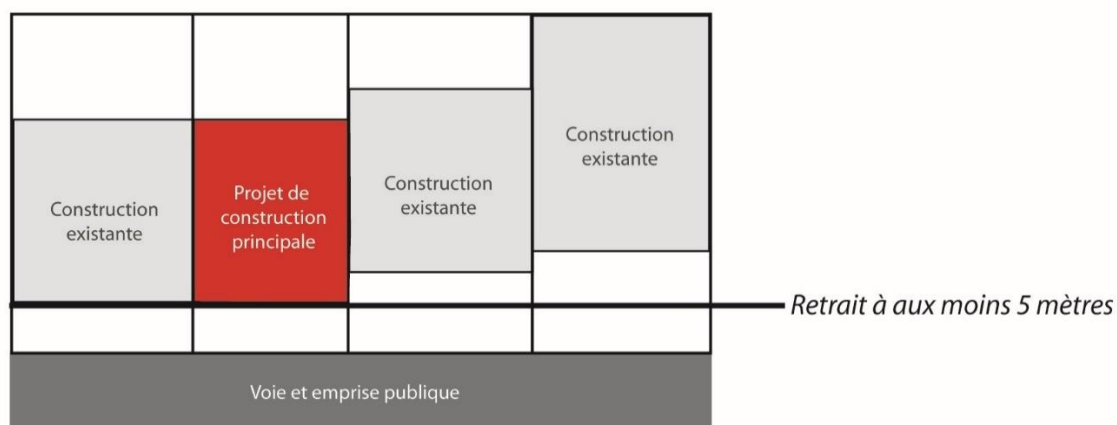


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies et emprises publiques (à valeur indicative)*

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une Construction existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Lorsque le projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt

général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait* inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE II.2/UBC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* principale et extension doit être édifiée :

- Soit d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 4 mètres ;

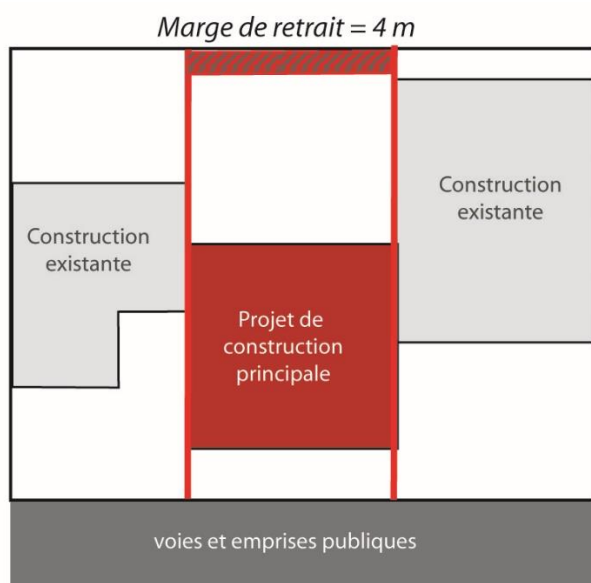


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4 mètres ;

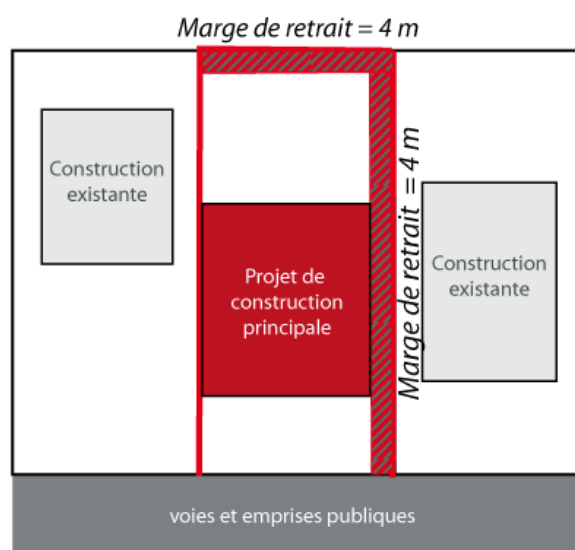


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 4 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles ;

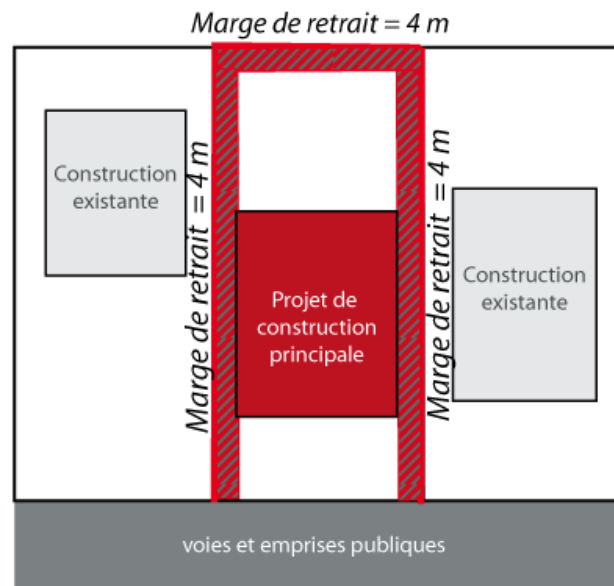


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- En cas de construction* en limite de propriété, un mur coupe-feu est exigé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- Les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait* inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE II.3/UBC – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* principales et des extensions* doit s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. Elle ne peut excéder **8 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture*.

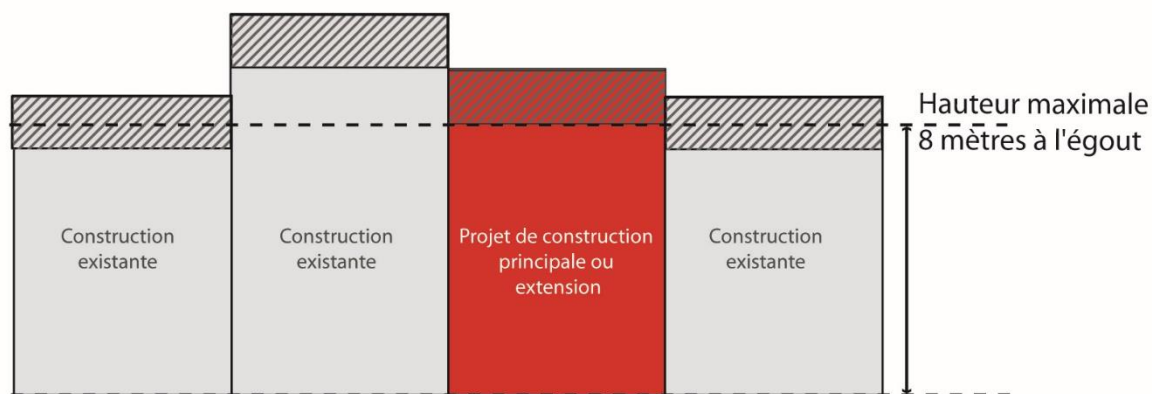


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Dans le cas d'extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.

ARTICLE II.4/UBC - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

- **Clôture*** :

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

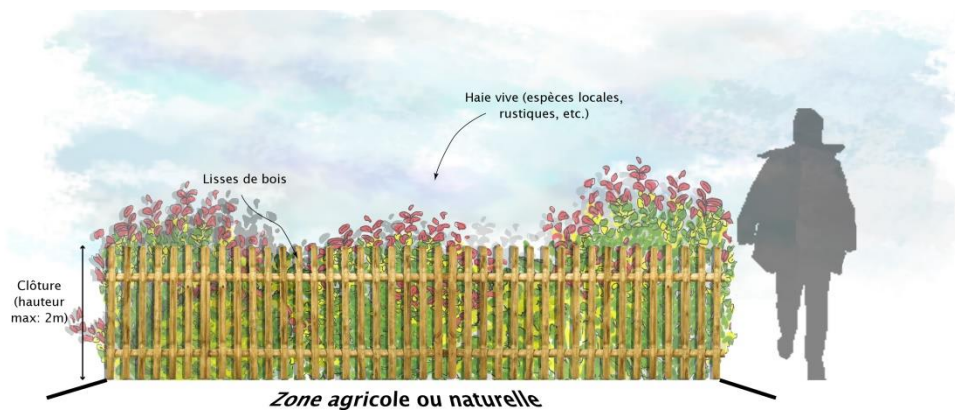
Toutes les clôtures* en bordure de voie publique seront à dominante végétale, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* doivent être constituées soit :

- d'une haie vive*,
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive*,
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive*.

La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.



ARTICLE II.5/UBc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 10 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/UBC - EMPRISE AU SOL*

Non règlementé

ARTICLE II.7/UBC - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Construction* à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de vente.
Restauration	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. pour le personnel
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher* pour le personnel

Constructions* à destination* des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher.

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

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/UBc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée* : 6 m ;
- largeur minimale de plate-forme* : 8 m.

Des espaces destinés aux piétons et aux cyclistes devront être aménagés pour sécuriser et faciliter les déplacements doux.

ARTICLE III.2/UBc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UC

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur UC correspond aux villages urbanisés de La Chaussé et de Trélitière. Cette zone concentre principalement de l'habitat traditionnel et leur extension plus contemporaine. Ils sont desservis par les équipements publics d'assainissement de la commune.

Le secteur UC se caractérise par :

- Un bâti ancien, relativement dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement* des voies ;
- Un certain caractère et une certaine unité architecturale composés de plusieurs édifices témoins de l'architecture traditionnelle ;
- Des extensions* de l'habitat traditionnel marquées par un retrait* à l'alignement* des voies et une architecture contemporaine.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/UC - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone UC sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions* destinées à l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article I.2/UC ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* « hébergement ».

ARTICLE I.2/UC - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions*, installations, aménagements et travaux dont la destination* est compatible avec la vocation de la zone : habitation, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle... dès lors que le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances importantes pour la bonne tenue du quartier d'habitation ;
- Les constructions* de type abris de jardin* aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitées à une emprise au sol de 12 m² et à une hauteur* de 2,5 mètres ;
- Les constructions* à usage d'habitation et celles qui sont susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 137, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, uniquement liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics urbains ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;

- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/UC - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se référer au dossier 3 « OAP » du PLU pour l'application des objectifs de mixité sociale.

II. SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions* existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions* ;

ARTICLE II.1/UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié à l'alignement* en recul* d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer. Les annexes de types garages doivent être édifiées en recul* à au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

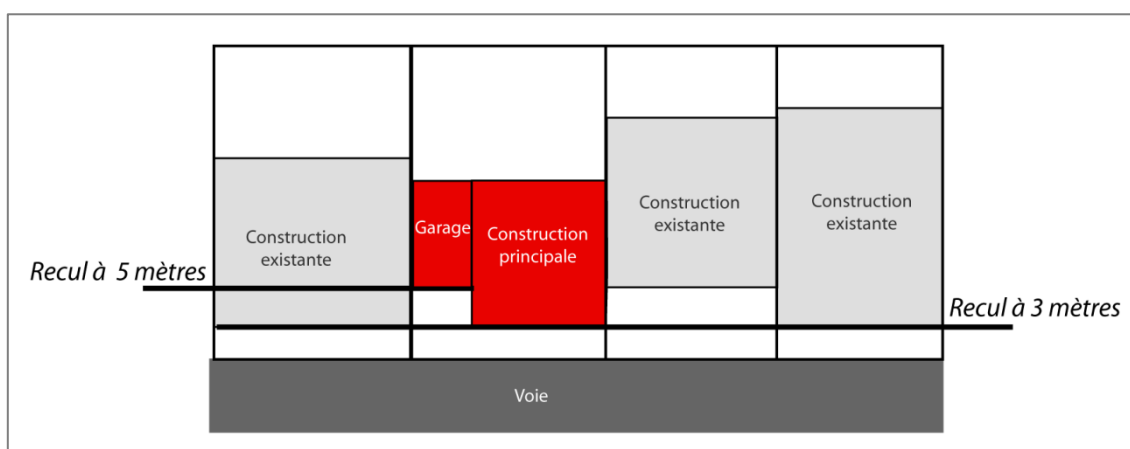


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une Construction existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Lorsque le projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE II.2/UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* doit être édifiée :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 1.9 mètres ;

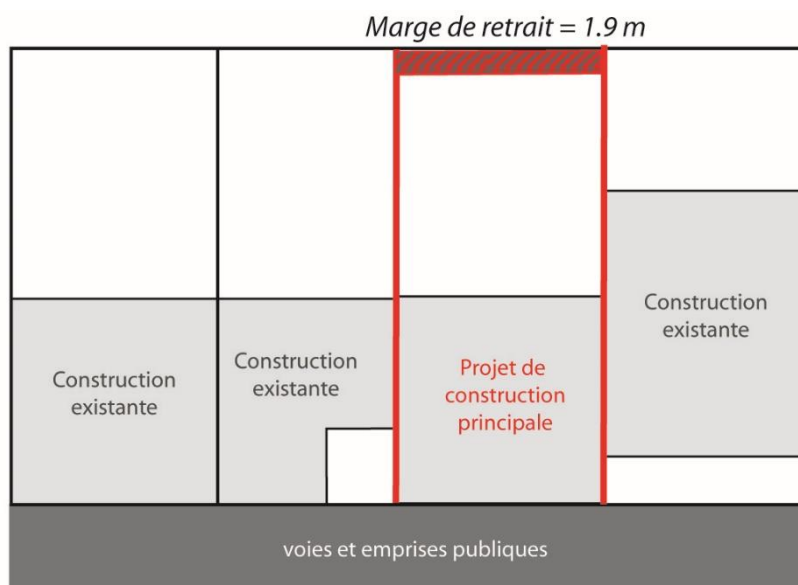


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 1.9 mètres ;

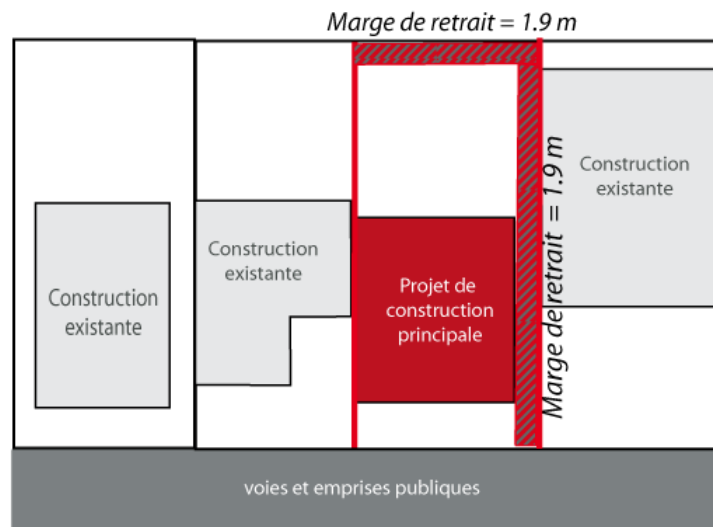


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 1.9 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

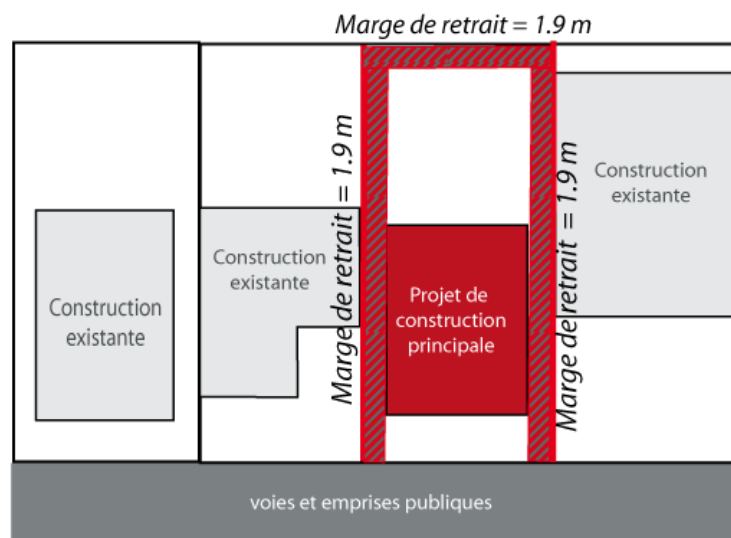


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;

- Pour les annexes* comprenant les piscines et les abris de jardin*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* est réduite à 1 mètre minimum ;
- En limite de zone Av, espace planté en vigne, une marge de recul* de 10 mètres doit être observée entre la construction* à destination* d'habitation et les espaces cultivés.

Article II.3/UC – Hauteur* des constructions*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* à l'égout ou à l'acrotère* et des extensions* doivent s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. **Elle ne peut excéder 6.5 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère* (**R+1+C ou R+1+attique*** maximum).

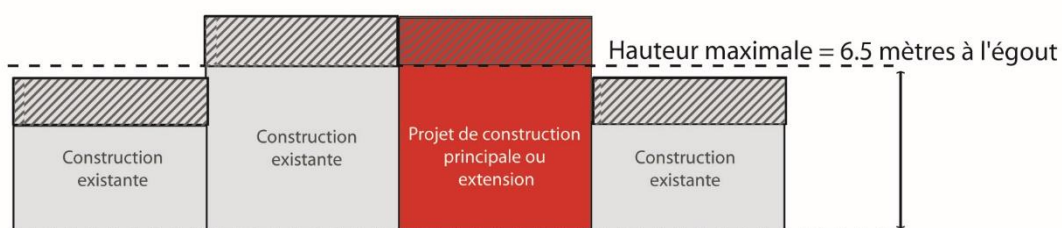


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Pour les équipements collectifs la hauteur* maximale est portée à 8 mètres ;
- Pour les annexes* la hauteur* maximale autorisée est de 3.5 mètres ;
- Pour les abris de jardin*, la hauteur* maximale autorisée est de 2.5 mètres ;
- Pour les extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale ;
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE II.4/UC - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les restaurations*, agrandissements, annexes* ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial* devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes* et extensions* à la construction* principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction* principale.

Les projets de construction* d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- **Façade**

La cohérence dans la composition des façades* sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe* avec la construction* principale.

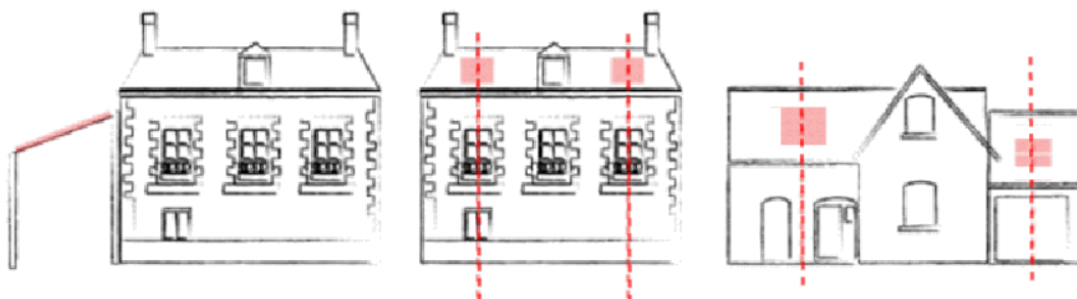
Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allègement des volumes.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète (oranger ou rouge), suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction* traditionnelle de la région. Les matériaux (type parpaings ou briques de construction**) devront être recouverts.

Pour les constructions* autres qu'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à la règle générale de l'article II.4/UC.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façades* patrimoniales en pierre.

Les axes de symétries de la construction* qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments d'intérêt patrimonial avoisinant dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

- **Toitures**

Une bonne intégration de la toiture* avec les constructions* voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures* à deux pentes, traditionnelles du territoire, devront être avec :

- la pente à 30 % maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction*,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles (oranger ou rouge).

Pour les extensions*, d'autres types de toitures* tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être intégrés au plan de la toiture* et être de teinte uniforme (toiture* ne tuiles) sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction**. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

- **Clôture*** :

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m. de hauteur*.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les clôtures* donnant sur des voies ou emprises publiques* devront être constituées soit :

- d'un muret de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1m et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

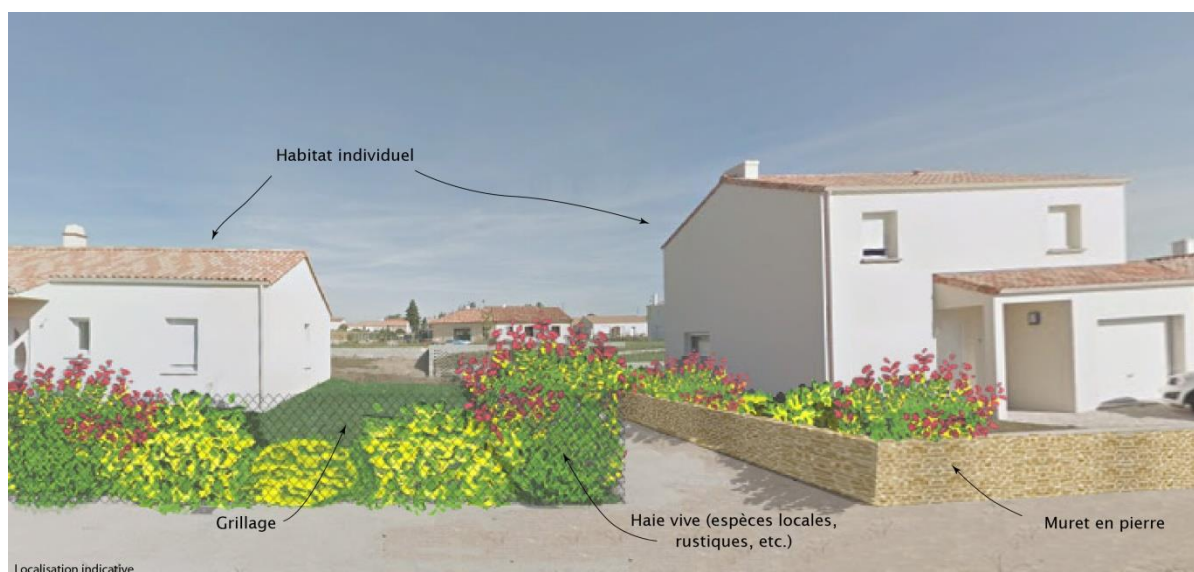


Illustration explicative de la règle par rapport aux clôtures sur les voies ou emprises publiques* (à valeur indicative)*

Les clôtures* en limites séparatives* devront être constituées soit :

- d'un mur de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1,8 m et surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres. Si celui-ci est en parpaings, il devra être enduit ou habillé ;
- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive* ;
- d'une haie vive* d'une hauteur* maximale de 2 m ;

- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1.8m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

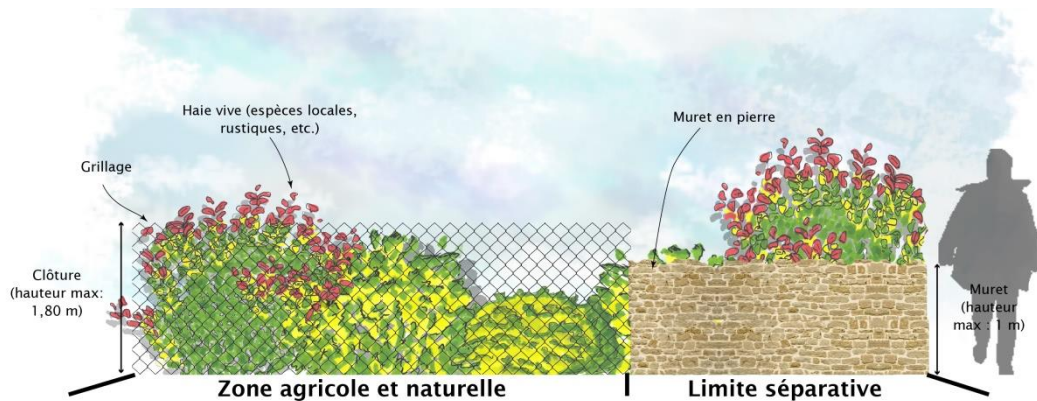


Illustration explicative de la règle par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)*

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive* ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive* ;
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

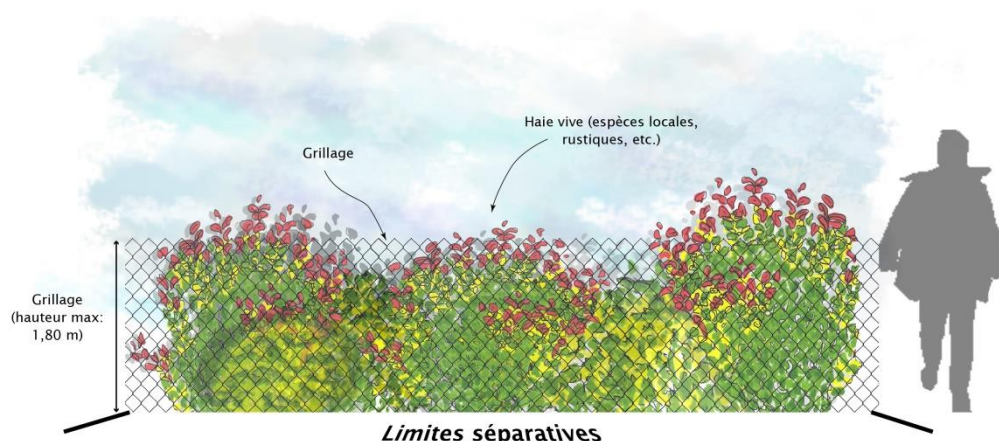


Illustration explicative de la règle par rapport aux zones agricoles et naturelles (à valeur indicative)

• Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :

Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations autorisées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes. Ils devront être traités avec le même soin que les constructions* principales.

- Volume des toitures*

Les pentes des toitures* des constructions* annexes* autorisées sont :

- Pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- Toiture terrasse.

- Matériaux

Les matériaux en bois ou pierre enduite sont autorisés pour les abris de jardin*.

ARTICLE II.5/UC - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 20 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas de la création d'un espace commun sur les opérations d'aménagements d'ensemble, celui-ci devra être traité comme un espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/UC - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol maximale des constructions* est de 50% de la parcelle. Les annexes*, abris de jardin* et extensions* sont inclus dans le calcul de cette emprise au sol.

ARTICLE II.7/UC - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Constructions* à usage d'habitation :

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Habitation	2 places de stationnement extérieur minimum. En cas d'opération portant sur la création de plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche complète de 2 logements sera exigée pour le stationnement visiteurs (aménagement sur espaces communs).

Construction* à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	- en dessous de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. - à partir de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m ² de surface de vente.
Commerce de gros	- en dessous de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. - à partir de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m ² de surface de vente.
Restauration	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. pour le personnel
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface de plancher.

Constructions* à destination* des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Bureau	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de Surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher.

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

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/UC - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

ARTICLE III.2/UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UF

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur UF correspond aux espaces consacrés au développement des activités industrielles et artisanales.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- de rassembler l'ensemble de ces activités pour ne pas multiplier les nuisances avec les autres quartiers (notamment d'habitat) et faciliter leur bon fonctionnement ;
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* ZONE UF

ARTICLE I.1/UF - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2 / UF est interdit au sein de la zone UF.

ARTICLE I.2/UF - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- Les constructions* appartenant à la destination* « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires » ;
- Les constructions* appartenant à la sous destination* « restauration* » ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/UF - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des différentes voies.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une Construction existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait* inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE II.2/UF- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* principale et extension doit être édifée :

- Soit d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 4 mètres ;

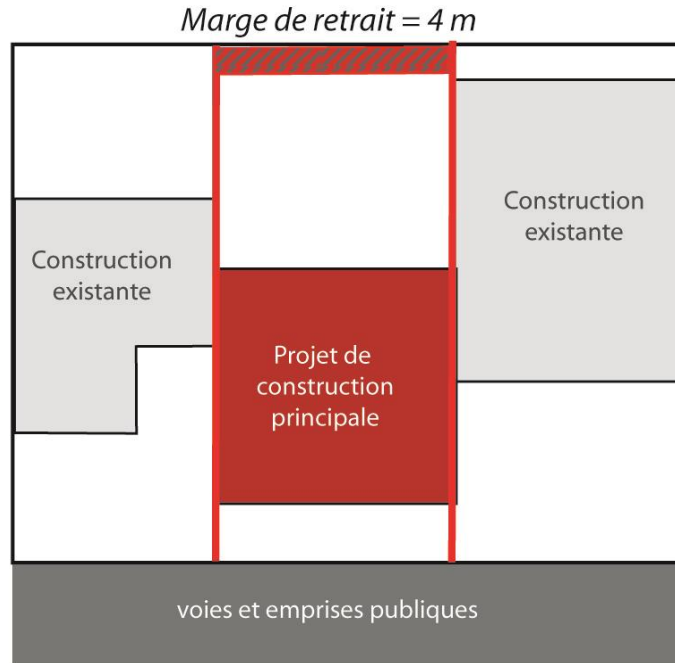


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4 mètres ;

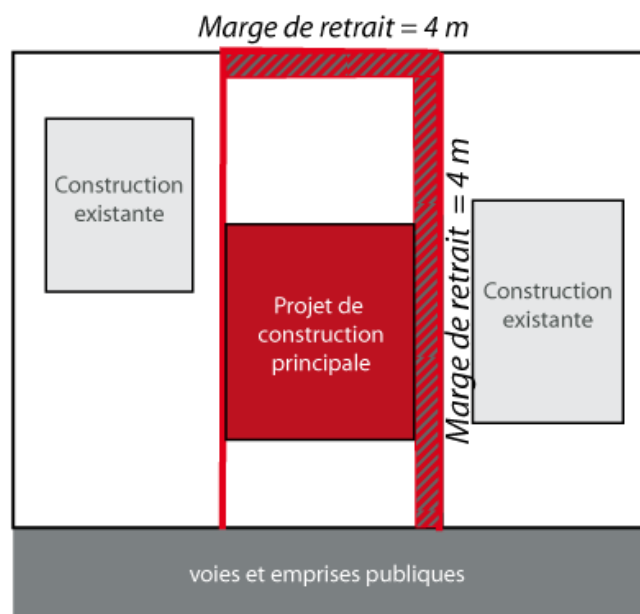


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 4 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

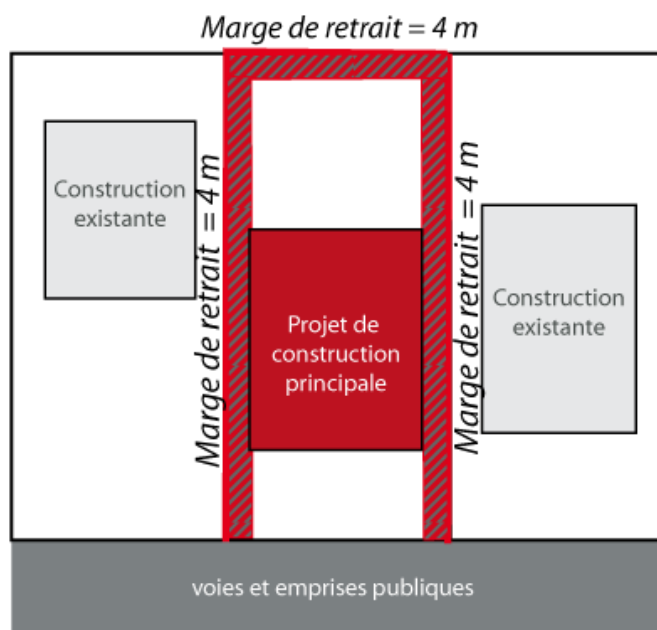


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

En cas de construction* en limite de propriété, un mur coupe-feu est exigé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- **Les ouvrages** techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait* inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Article II.3/UF – Hauteur* des constructions*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* principales et des extensions* doit s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. Elle ne peut excéder **10 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture*.

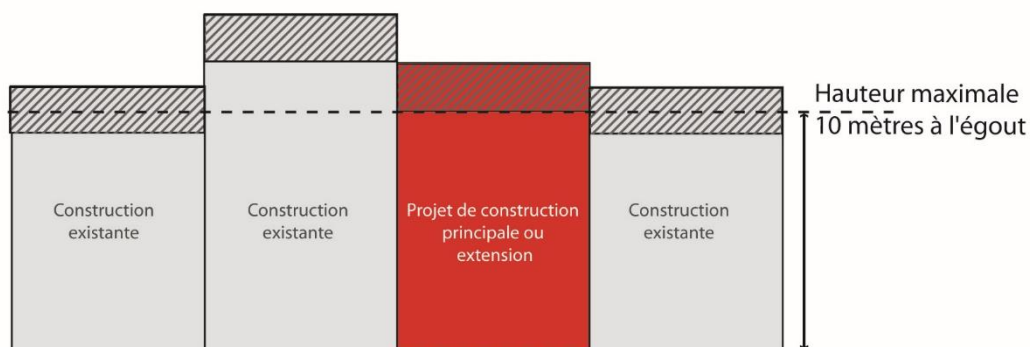


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Dans le cas d'extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.

ARTICLE II.4/UF - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

- **Clôture*** :

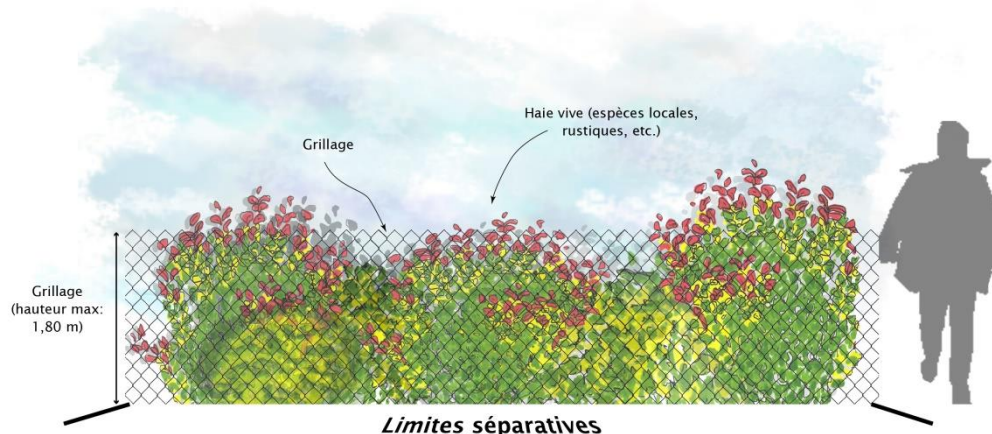
Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

Toutes les clôtures* en bordure de voie publique seront à dominante végétale, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive* ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive* ;
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.



ARTICLE II.5/UF - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 20 % de la surface de la parcelle. 10 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

Des haies vives composées d'espèces variés et d'essences locales doivent être plantés afin de masquer les constructions* ou installations pouvant engendrer des nuisances

ARTICLE II.6/UF - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE II.7/UF - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Constructions* à destination* des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Industrie	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement par 150 m ² de surface de plancher.
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher.

- Construction* à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Restauration	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. pour le personnel

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

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/UF - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

Voirie

Règles générales :

Se référer aux prescriptions dans les dispositions générales

Dispositions particulières :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée* : 6 m.
- largeur minimale de plate-forme* : 8 m.

Des espaces destinés aux piétons et aux cyclistes devront être aménagés pour sécuriser et faciliter les déplacements doux.

ARTICLE III.2/UF - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE UE

Caractère du secteur (extrait du rapport de présentation) :

Le secteur UE correspond aux espaces consacrés aux équipements publics et équipements collectifs liés à la pratique sportive, l'éducation, la culture, etc.

Vocation du secteur :

Il s'agit à la fois :

- de conforter les activités présentes sur la zone ;
- de permettre une évolution du tissu urbain adapté aux exigences de telles activités et de tels équipements.

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/UE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement l'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article II.2 / UE est interdit au sein de la zone UE.

ARTICLE I.2/UE - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions* appartenant à la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- La reconstruction après sinistre dès lors que la construction* a été régulièrement édifiée, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;

ARTICLE I.3/UE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Non règlementé

ARTICLE II.2/UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Non règlementé

Article II.3/UE – Hauteur* des constructions*

Non règlementé

ARTICLE II.4/UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

- **Clôture* :**

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

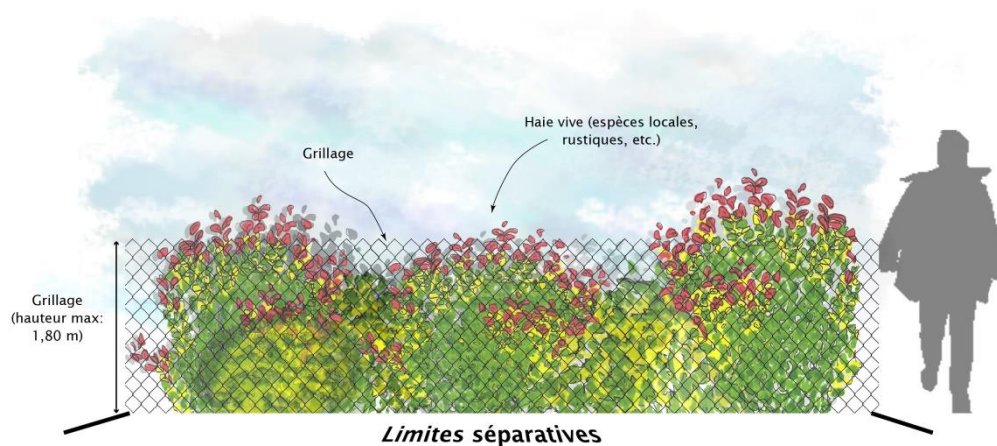
Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Toutes les clôtures* en bordure de voie publique seront à dominante végétale, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive* ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive*.
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.



ARTICLE II.5/UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 15 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/UE - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE II.7/UE - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Équipement d'intérêt collectif et activité de services

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
<u>Équipement d'intérêt collectif et activité de services</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none">• des besoins des salariés et des visiteurs ;• de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

Se référer aux dispositions générales à la section « f) Stationnement ».

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

Voirie

Règles générales :

Se référer aux prescriptions dans les dispositions générales

Dispositions particulières :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée* : 6 m ;
- largeur minimale de plate-forme* : 8 m.

ARTICLE III.2/UE – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

Article R 151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions* y sont autorisées soit **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement**.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification ou à une révision du plan local d'urbanisme** comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les zones 1AUh** sont des zones ouvertes à l'urbanisation, principalement pour l'habitat, ainsi que pour les activités et les équipements dans le cadre d'opérations à caractère mixte (habitation, commerce de détail, artisanat non nuisant, services, équipements collectifs...). La construction* peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée des secteurs concernés et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains ;
- **Les zones 1AUf** sont des zones ouvertes à l'urbanisation, destinées à la réalisation d'activités économiques ;
- **Les zones 1AUe** sont des zones ouvertes à l'urbanisation, destinées à la réalisation d'équipements collectifs.

L'urbanisation se fera par conséquent principalement sous forme d'opérations ou de projet d'ensemble (lotissement, ZAC, groupe d'habitation) et en adéquation avec les dispositions contenues au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Les zones 2AU** comprennent les terrains naturels destinés à une urbanisation à long terme :
 - à destination* principale d'habitat dans la zone **2AUh**,
 - à destination* principale d'activités économiques et artisanales dans la zone **2AUf**
 - à destination* principale d'activités commerciales dans la zone **2AUBc**

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 1AUH

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone 1AUh sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE I.1/1AUH - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement, au sein de la zone 1AU sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions* destinées à l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article I.2/1AU ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts ;
- les carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf ceux qui sont liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE I.2/1AUH - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions*, installations, aménagements et travaux dont la destination* est compatible avec la vocation de la zone : habitation, artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle... dès lors que le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances importantes pour la bonne tenue du quartier d'habitation ;
- Les constructions* de type abris de jardin* aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitées à une emprise au sol de 12 m² et à une hauteur* de 2,5 mètres ;
- Les constructions* à usage d'habitation et celles qui sont susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 137, devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 ;
- Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, uniquement liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics urbains ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;

ARTICLE I.3/1AUH - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération d'ensemble destinée à l'habitat encadrée par une Orientation d'Aménagement de Programmation, l'opération devra comporter au minimum 20 % de logements locatifs aidés.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions* existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions* ;

ARTICLE II.1/1AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façades* des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer. **Les annexes de types garages doivent être édifiées en recul* à au moins 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

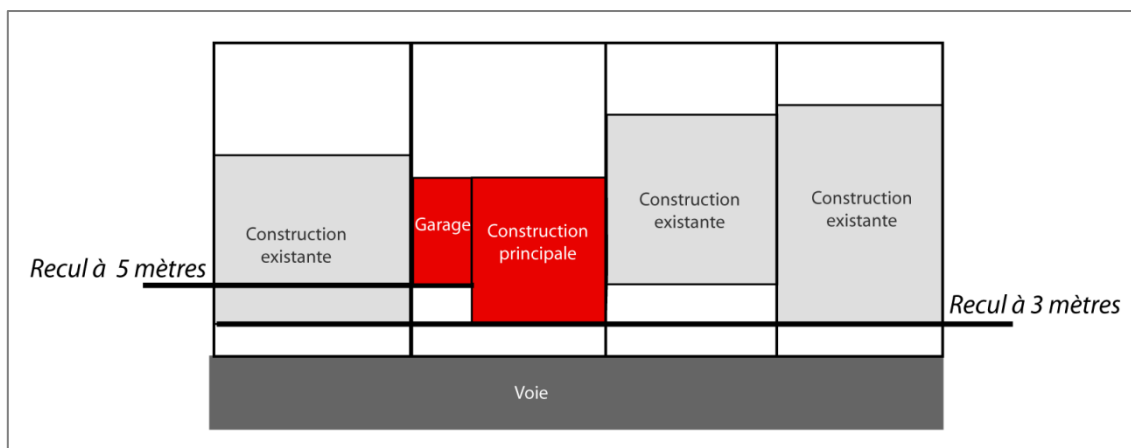


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies et emprises publiques (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une Construction existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Lorsque le projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE II.2/1AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* doit être édifiée :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 1.9 mètres ;

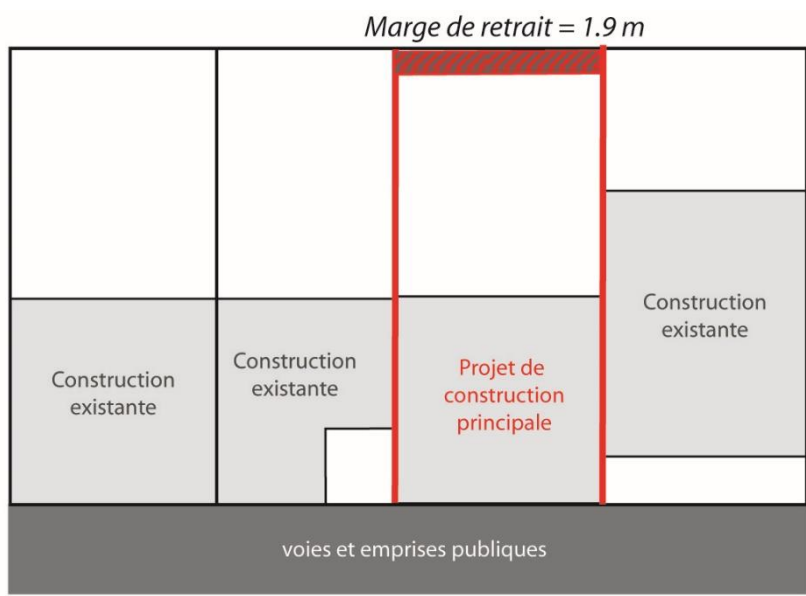


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 1.9 mètres ;

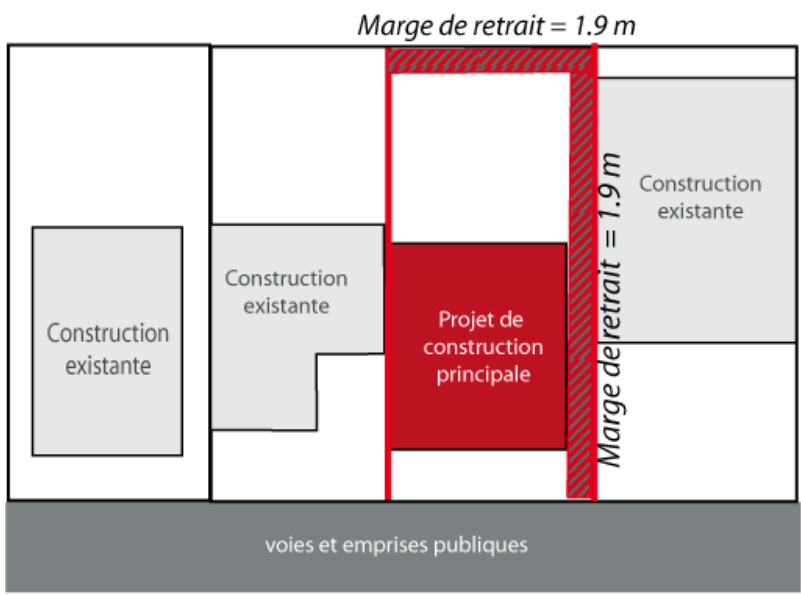


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 1.9 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

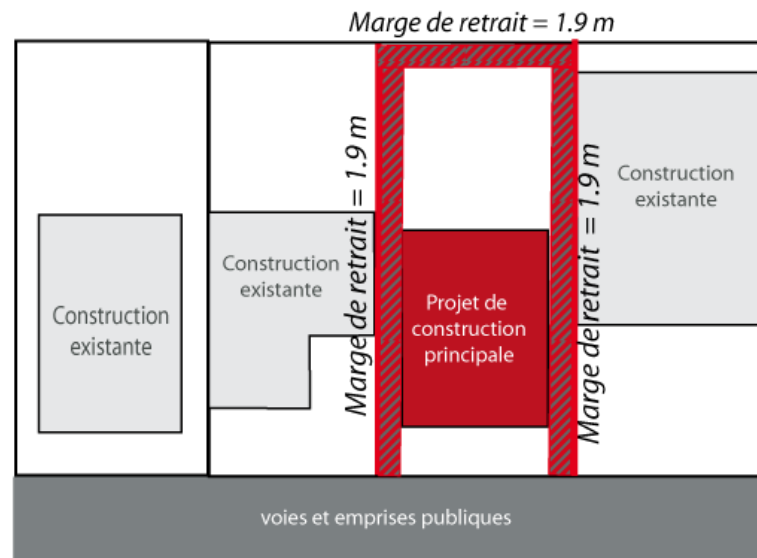


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale,
- En limite de zone Av, espace planté en vigne, une marge de recul* de 10 mètres doit être observée entre la construction* à destination* d'habitation et les espaces cultivés
- Dans la bande des 15 mètres, pour les annexes* comprenant les piscines et les abris de jardin*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* est réduite à 1 mètre minimum.

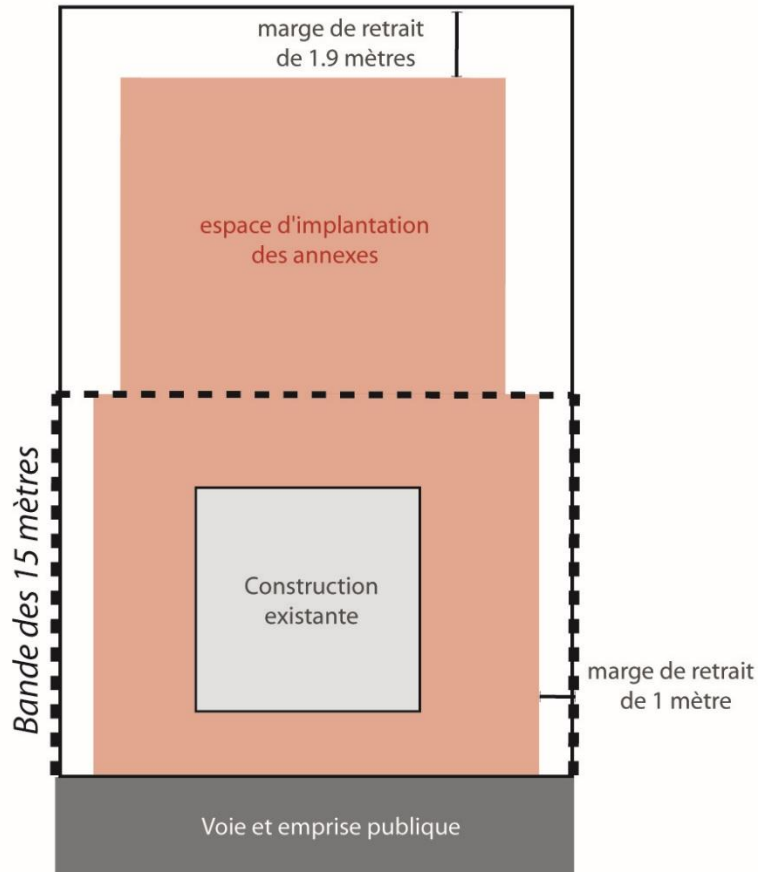


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Article II.3/1AUH – Hauteur* des constructions*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* à l'égout ou à l'acrotère* et des extensions* doivent s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. **Elle ne peut excéder 6.5 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère* (**R+1+C ou R+1+attique* maximum**).

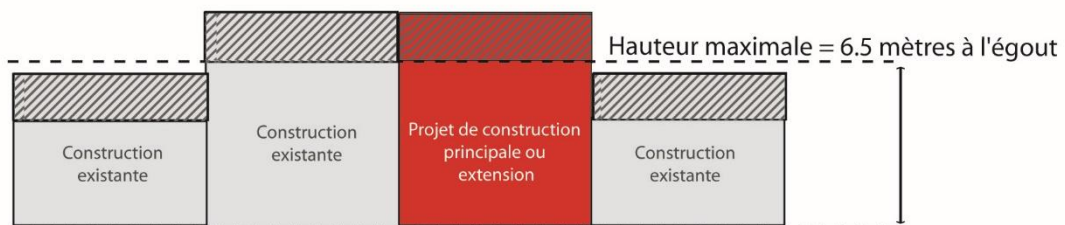


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Pour les équipements collectifs la hauteur* maximale est portée à 8 mètres ;
- Pour les annexes* la hauteur* maximale autorisée est de 3.5mètres ;
- Pour les abris de jardin*, la hauteur* maximale autorisée est de 2.5 mètres ;
- Pour les extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale ;
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE II.4/1AUH - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les restaurations*, agrandissements, annexes* ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial* devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes* et extensions* à la construction* principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction* principale.

Les projets de construction* d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Façades

La cohérence dans la composition des façade*s sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe* avec la construction* principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allègement des volumes.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction* traditionnelle de la région. Les matériaux (type parpaings ou briques de construction**) devront être recouverts.

Pour les constructions* autres qu'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à la règle générale de l'article II.4/1AUh.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façade*s patrimoniales en pierre.

- **Toitures**

Une bonne intégration de la toiture* avec les constructions* voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures* à deux pentes, traditionnelles du territoire, devront être privilégiés :

- la pente à 30 % maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles orangées ou rouges.

Pour les constructions* principales, les toitures* terrasses, toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction* fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Pour les extensions*, d'autres types de toitures* tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être intégrés au plan de la toiture* et être de teinte uniforme (toiture* ne tuiles) sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

- **Clôture*** :

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m. de hauteur*.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les clôtures* donnant sur des voies ou emprises publiques*devront être constituées soit :

- d'un muret de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1m et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres.
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive*,
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

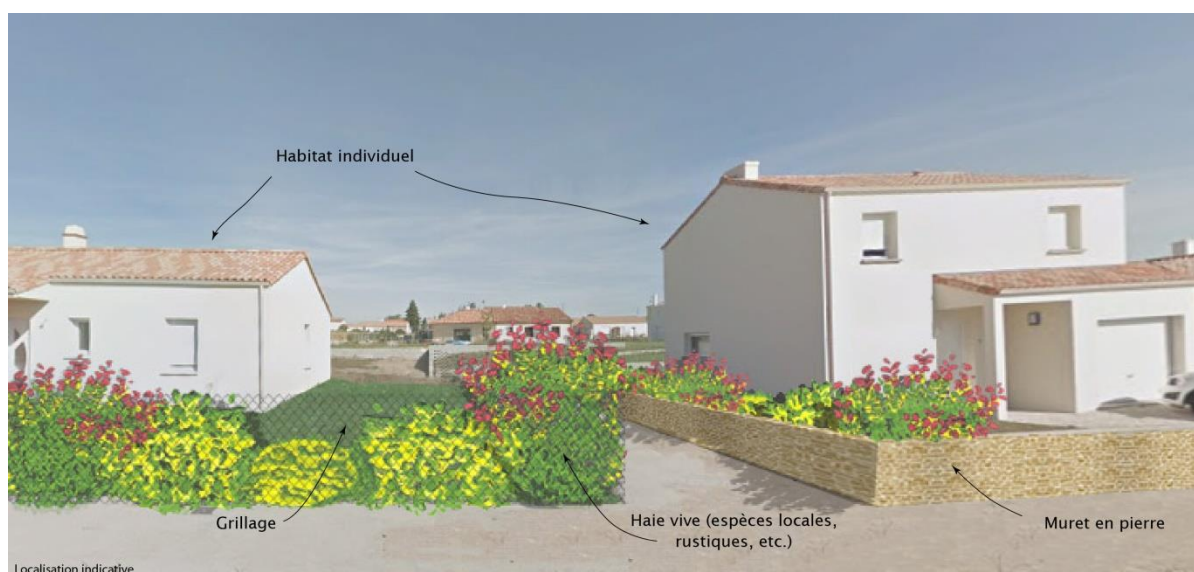


Illustration explicative de la règle par rapport aux clôtures sur les voies ou emprises publiques*(à valeur indicative)*

Les clôtures* en limites séparatives* devront être constituées soit :

- d'un mur de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1,8 m et surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres. Si celui-ci est en parpaings, il devra être enduit ou habillé.
- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive*.
- d'une haie vive* d'une hauteur* maximale de 2 m,
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1.8m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

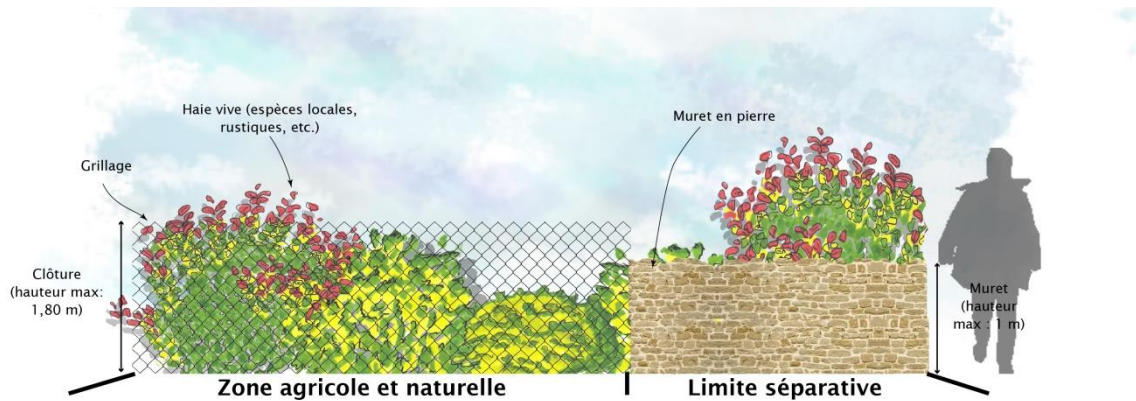


Illustration explicative de la règle par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)*

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive*,
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive*,
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive*.
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

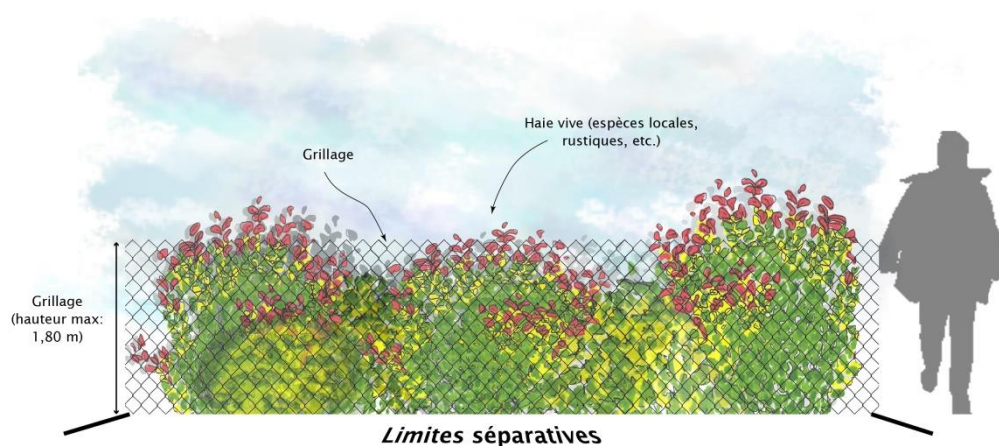


Illustration explicative de la règle par rapport aux zones agricoles et naturelles (à valeur indicative)

- **Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :**

Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations autorisées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes. Ils devront être traités avec le même soin que les constructions* principales.

- Volume des toitures*

Les pentes des toitures* des constructions* annexes* autorisées sont :

- Pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse.
- Toiture terrasse

- Matériaux

Les matériaux en bois ou pierre enduite sont autorisés pour les abris de jardin*.

ARTICLE II.5/1AUH - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 15 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas de la création d'un espace commun sur les opérations d'aménagements d'ensemble, celui-ci devra être traité comme un espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par logement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/1AUH - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE II.7/1AUH - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Constructions* à usage d'habitation :

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Habitation*	2 places de stationnement extérieur minimum. En cas d'opération portant sur la création de plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche complète de 2 logements sera exigée pour le stationnement visiteurs (aménagement sur espaces communs).
Hébergement dans résidences ou foyer avec services (maisons de retrait*e, résidences universitaires, foyers de travailleurs ou résidence autonomie etc.)	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre

Construction* à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Artisanat et commerce de détail	- en dessous de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. - à partir de 150 m ² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m ² de surface de vente.
Restauration	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher. pour le personnel
Activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher* pour le personnel.

- Constructions* à destination* des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher.

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

La mise en œuvre des aires de stationnement doit être réalisée à l'air libre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Voici, à titre d'illustration, des exemples de mise en œuvre de revêtements perméables.



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire



Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45



Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire



Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil



Dalle alvéolaire (béton) - Source : Even Conseil

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/1AUH - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

Dispositions particulières :

Sont interdites toutes les constructions* qui n'auraient pour accès* direct que :

- la R.D.7, entre le hameau de la Borderie et la maison de retraite ;
- la R.D.117, de la limite communale avec Montbert jusqu'au carrefour de la rue de l'Industrie la voie communale n°1 de Château-Thébaud à partir de la rue des Gastines jusqu'à la croix des Ténaueries. Les accès* seront limités et regroupés sur la route des Ténaueries.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès* en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Les accès* devront donc être limités et regroupés.

ARTICLE III.2/ 1AUH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 1AUF

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone 1AUF sont encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* ZONE 1AUF

ARTICLE I.1/1AUF - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2 est interdit sur la zone.

ARTICLE I.2/1AUF - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone ;
- Les constructions* appartenant à la destination* « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires » ;
- Les constructions* appartenant à la sous destination* « restauration* » ;
- L'extension, l'agrandissement et la transformation des constructions* existantes ne respectant pas les dispositions de la règle générale en matière de destination*, d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur*, sous réserve que l'extension envisagée n'accroisse pas le non-respect de la règle générale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/1AUF - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/1AUF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins **5 mètres** par rapport à l'axe des différentes voies.

Le long de la RD 117

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 35 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

Le long du projet de la liaison A83 – Clisson

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une Construction existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Lorsque le projet porte sur une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries ;
- Pour les constructions* dont la destination* correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait* inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

ARTICLE II.2/1AUF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Toute construction* doit être édifée :

- Soit d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 4 mètres ;

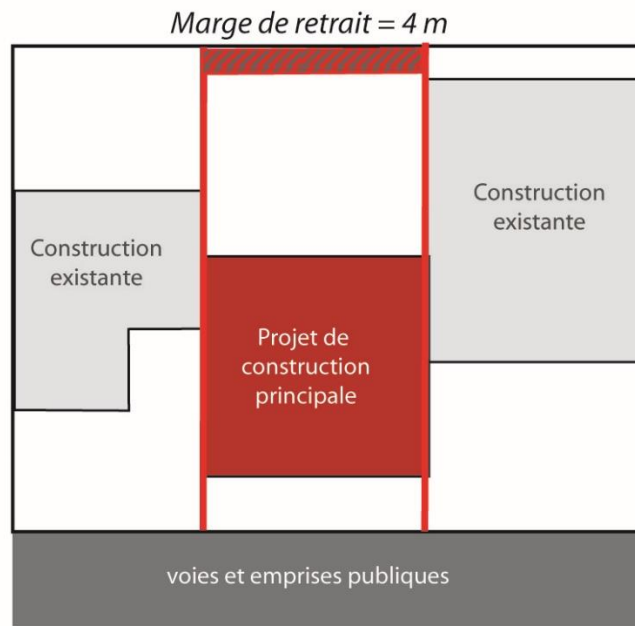


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 4 mètres ;

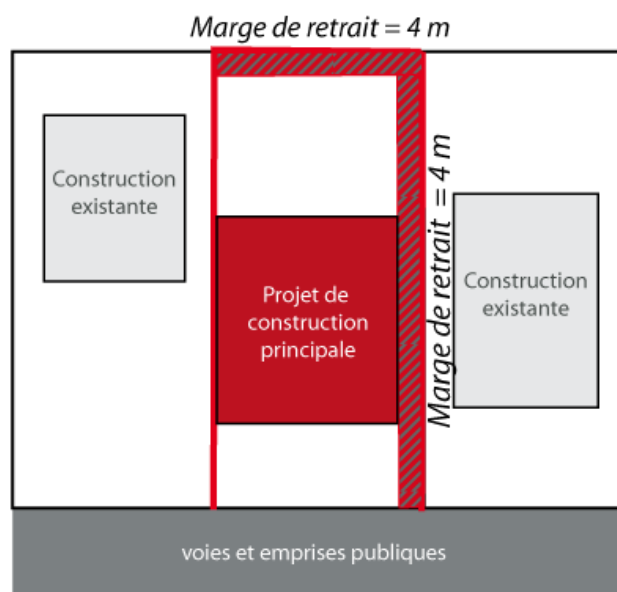


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 4 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

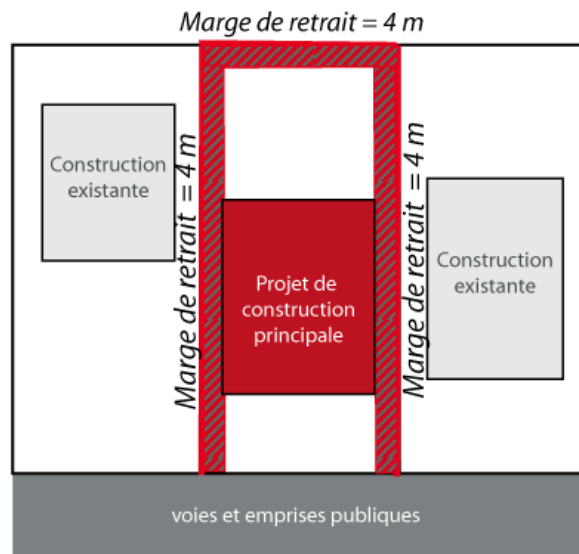


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

En cas de construction* en limite de propriété, un mur coupe-feu est exigé.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- **Les ouvrages** techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...) peuvent s'implanter avec un retrait* inférieur à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Article II.3/1AUF – Hauteur* des constructions*

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* principales et des extensions* doit s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. Elle ne peut excéder **10 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture*.

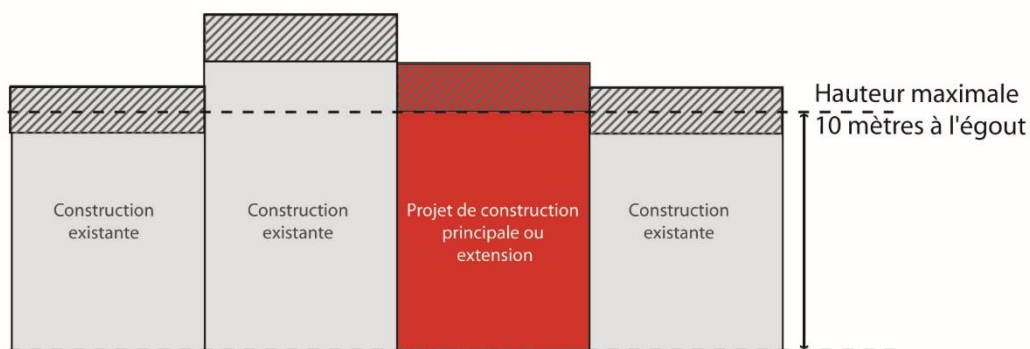


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, ... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- Dans le cas d'extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale ;
- Les constructions* appartenant à la sous destination « restauration* » la hauteur* ne peut excéder 8m. ;
- Les constructions* appartenant à la sous-destination* « bureau » la hauteur* ne peut excéder 8m ;
- Les bâtiments de stockage la hauteur* maximale est de 12m.

ARTICLE II.4/1AUF - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

- **Clôtures*** :

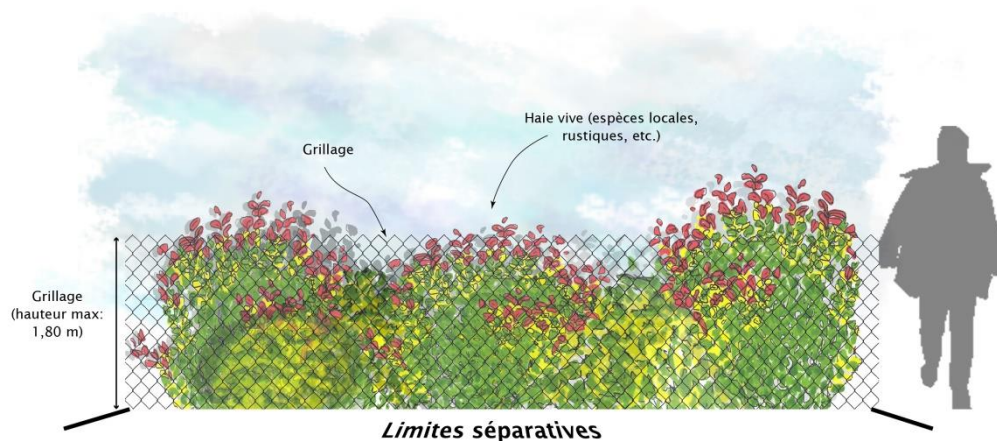
Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive* ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive* ;
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.



- **Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :**

Les bâtiments annexes* et dépendances* devront être traités avec le même soin que les constructions* principales. Ils seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions* principales.

ARTICLE II.5/1AUF - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 20 % de la surface de la parcelle. 10 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

Des haies vives composées d'espèces variés et d'essences locales doivent être plantés afin de masquer les constructions* ou installations pouvant engendrer des nuisances

ARTICLE II.6/1AUF - EMPRISE AU SOL*

Non règlementé

ARTICLE II.7/1AUF - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Constructions* à destination* des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Industrie	1 place de stationnement par 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement par 150 m ² de surface de plancher.
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de Surface de plancher.

Construction* à usage de commerce et activité de service

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Restauration	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher. 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher* pour le personnel service

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

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/1AUF - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

Voirie

Règles générales :

Se référer aux dispositions générales à la section c) « voirie et accès* »

Dispositions particulières :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée* : 6 m ;
- largeur minimale de plate-forme* : 8 m.

Des espaces destinés aux piétons et aux cyclistes devront être aménagés pour sécuriser et faciliter les déplacements doux.

ARTICLE III.2/1AUF – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 1AUE

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone 1AUe sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/1AUE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

De manière générale, sont interdites les constructions* et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Plus particulièrement l'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article II.2 / UE est interdit au sein de la zone UE.

ARTICLE I.2/1AUE - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions* appartenant à la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- La reconstruction après sinistre dès lors que la construction* a été régulièrement édifiée, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;

ARTICLE I.3/1AUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/1AUE -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le long de la RD 117

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 35 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

Le long du projet de la liaison A83 – Clisson

Le nu des façade*s des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer

ARTICLE II.2/1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Non règlementé

Article II.3/1AUE – Hauteur* des constructions*

Non règlementé

ARTICLE II.4/1AUE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

- **Clôture* :**

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.

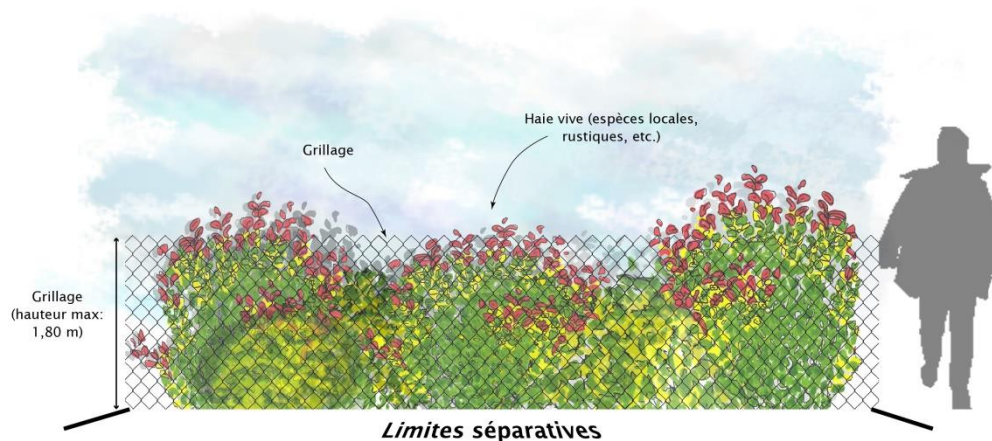
Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Toutes les clôtures* en bordure de voie publique seront à dominante végétale, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures* devront être constituées soit :

- d'une haie vive*,
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive*,
- des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive*.
- La hauteur* totale des clôtures* ne doit pas dépasser 2 m.



ARTICLE II.5/1AUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 15 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/1AUE - EMPRISE AU SOL*

Non règlementé

ARTICLE II.7/1AUE - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Équipement d'intérêt collectif et activité de services

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
<u>Équipement d'intérêt collectif et activité de services</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none">• des besoins des salariés et des visiteurs ;• de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

Se référer aux dispositions générales à la section « f) Stationnement ».

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1 / 1AUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

Voirie

Règles générales :

Se référer aux prescriptions dans les dispositions générales

Dispositions particulières :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée* : 6 m ;
- largeur minimale de plate-forme* : 8 m.

ARTICLE III.2 / 1AUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 2 AUH

Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions* y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone 2AU sont encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/2AUH - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2/ 2AU est interdit au sein de la zone 2AU.

ARTICLE I.2/2AUH - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/2AUH - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/2AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Toute construction* nouvelle à vocation d'habitat doit présenter un recul* d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 117 future (déviation Sud d'Aigrefeuille sur Maine).

ARTICLE II.2/2UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Non règlementé

ARTICLE II.3/2AUH – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé

ARTICLE II.4/2AUH - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

ARTICLE II.5/2AUH - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé

ARTICLE II.6/2AUH - EMPRISE AU SOL*

Non règlementé

ARTICLE II.7/2AUH - STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales à la section « f) Stationnement »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1 /2AUH - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

ARTICLE III.2 / 2AUH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE XI – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 2 AUF

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

Des secteurs de la zone 2AU sont encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/2AUF - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2/2AUF est interdit au sein de la zone 2AUF.

ARTICLE I.2/2AUF - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/2AUF - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/2AUF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Non réglementé

ARTICLE II.2/2UF- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Non réglementé

ARTICLE II.3/2AUF – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé

ARTICLE II.4/2AUF - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

ARTICLE II.5/2AUF - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé

ARTICLE II.6/1AUF - EMPRISE AU SOL*

Non règlementé

ARTICLE II.7/2AUF - STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales à la section « f) Stationnement »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1 /2AUF - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

ARTICLE III.2 / 2AUF - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

CHAPITRE XII – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE 2 AUBc

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/2AUBc - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2/2AUBc est interdit au sein de la zone 2AUBc.

ARTICLE I.2/2AUBc - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation de constructions* existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
 - Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
 - Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE I.3/2AUBc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/2AUBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Non réglementé

ARTICLE II.2/2UBc - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Non réglementé

ARTICLE II.3/2AUBc – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé

ARTICLE II.4/2AUBc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction* devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions* voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture* que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures* devront être de conception simple.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

ARTICLE II.5/2AUBc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé

ARTICLE II.6/1AUBc - EMPRISE AU SOL*

Non règlementé

ARTICLE II.7/2AUBc - STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales à la section « f) Stationnement »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1 /2AUBc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

ARTICLE III.2 / 2AUBc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

TITRE IV - DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

- **La zone A « stricte »** dédiée à l'exercice de l'activité agricole ;
- **Le sous-secteur Av** spécifique à l'activité viticole notamment le parcellaire classé en AOC.
- **Le Sous-secteur Ah** spécifique aux hameaux de taille significative, dépourvus de toute vocation agricole et pour lesquels la construction* d'habitations nouvelles en comblement de « dents creuses » est autorisée. Cette zone Ah correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée de la commune d'Aigrefeuille sur Maine.

CHAPITRE XIV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, AV ET AH

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/A - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article I.2/ A est interdit au sein de la zone A et notamment les constructions* relevant de la sous-destination* « hébergement ».

ARTICLE I.2/A - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles et les règles de distance prévues dans les arrêtés préfectoraux

Au sein des zones A, Av et Ah :

- Les constructions* et l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- Les reconstructions* après sinistre nonobstant les dispositions des articles A3 à A14, sous réserve du respect des emprises et hauteurs initiales.

Au sein de la zone A et Av uniquement :

- Les constructions*, restaurations*, extensions* et les installations nécessaires aux exploitations agricoles, notamment dans le respect des dispositions suivantes :
 - Les locaux professionnels, non nuisants (local de vente par exemple), doivent être implantés en continuité d'une entité bâtie existante ou à moins de 150 mètres du chai, du site d'activité ou du logement de fonction préexistant ;
 - Les nouveaux chais doivent s'implanter à au moins 100 mètres de la limite d'une zone U, AU ou Ah ;
 - Les extensions* de chais viticoles implantées à moins de 50 mètres d'une habitation de tiers sont interdites dès lors que l'extension envisagée contribue à réduire la distance entre le chai et l'habitation de tiers existante. Les bâtiments d'exploitation (locaux de production / stockage...);
 - La réhabilitation de bâtiments existants en vue de permettre la diversification des activités de l'exploitation sous forme de services (gîtes, chambres d'hôtes, activités pédagogiques...) dès lors que le bâtiment concerné présente un caractère

architectural ou patrimonial et qu'il se situe sur un site d'exploitation existant.

- Les changements de destination* vers une destination* agricole ;
- Le logement de fonction et les annexes* des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition de respecter les principes définis par la charte Agricole départementale et notamment, d'être implanté :
 - De manière préférentielle en continuité d'un groupement bâti existant ;
 - Dans un rayon de 100 mètres du chai, site d'activité ou local professionnel préexistant ;
 - Avant la construction* d'un logement neuf, la première solution recherchée consistera en la réutilisation d'un bâtiment préexistant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être implantées à plus de 100 m. de toute habitation occupée par un tiers ;
- Le changement de destination* vers la destination* habitation des constructions* identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Les extensions* mesurées des habitations, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation et dans la limite de 60m² supplémentaires d'emprise au sol après extension. Ces limites d'extensions* constituent un maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions* à destination* d'habitation de tiers implantées à moins de 50 mètres d'un chai viticole sont autorisées dès lors que l'extension envisagée ne contribue pas à la réduction de la surface entre l'habitation et le chai ;
- Les constructions* annexes*, les abris de jardin* et installations annexes* aux habitations existantes à la date d'approbation de PLU, limitées à une emprise au sol de 40 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et situées sur la même unité foncière*. Ces annexes*, abris de jardin*... devront se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport au point le plus proche de la construction* principale à laquelle ils se rattachent. Les piscines n'entrent pas dans le calcul des 40 m² d'annexes* supplémentaires ;
- Les constructions* et installations liées à l'activité de méthanisation.

Au sein de la zone Ah uniquement :

- Les constructions* à destination* d'habitation et leurs annexes* / abris de jardin*, sous réserve de ne pas contribuer à l'étalement du village ainsi que les extensions* des constructions* d'habitation existantes. Les constructions* nouvelles à destination* d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 50 mètres d'un chai existant ;
- Les changements de destination* ;

ARTICLE I.3/A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions* existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions* ;

ARTICLE II.1/A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Au sein de la zone Ah et pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone A uniquement

Le nu des façades* des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

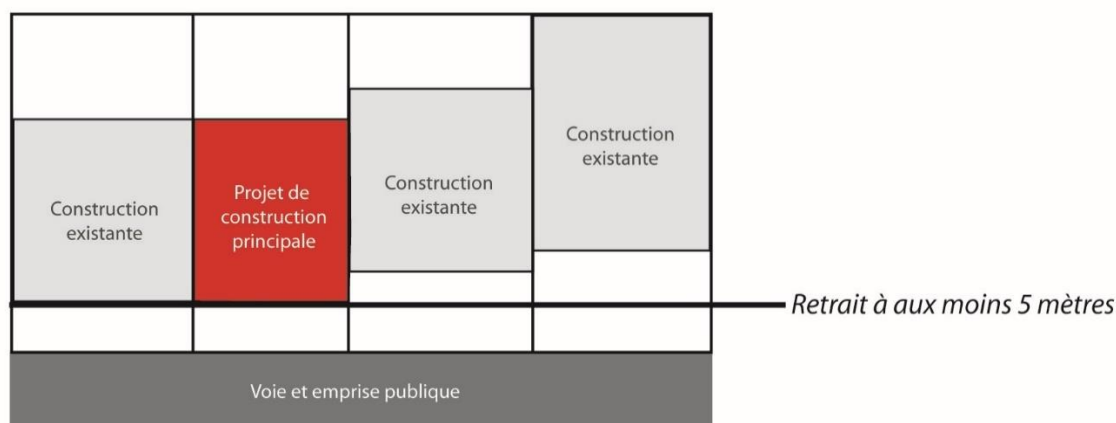


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies et emprises publiques (à valeur indicative)*

Dispositions particulières au sein des parties agglomérées et des bourgs :

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension* est accolé à une construction existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs :

- Conformément aux dispositions de la Loi Barnier, ces axes étant classées routes à grande circulation, toute construction* nouvelle doit présenter un recul* d'au moins :
 - **75 mètres par rapport à l'axe de la RD137 ;**
 - **25 m par rapport à l'axe de la RD 7 ;**
 - **35m par rapport à l'axe de la RD 117 ;**
 - **de 100 mètres par rapport à l'A83 ;**

Des dérogations sont néanmoins prévues par les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, tant en cas de réalisation d'études spécifiques que pour certaines constructions* (bâtiments d'exploitation agricole, constructions* et installations nécessaires aux infrastructures routières...);

- **Toute construction* nouvelle à vocation d'habitat doit présenter un recul* d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 117 future (déviation Sud d'Aigrefeuille sur Maine).**

ARTICLE II.2/A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Au sein de la zone Ah et pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone A uniquement :

Toute construction* doit être édifiée :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 3 mètres ;

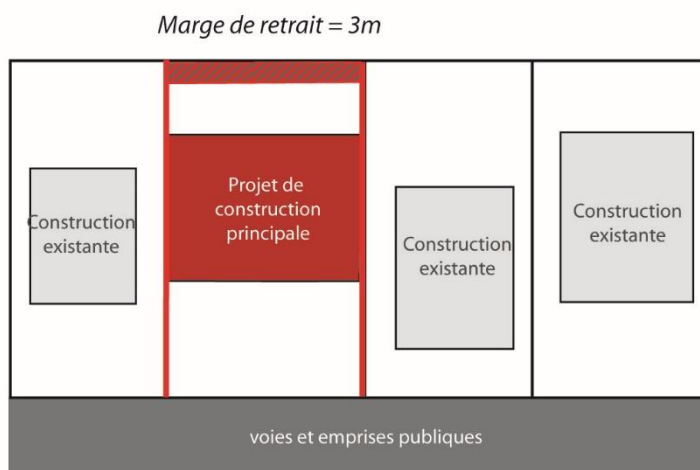


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres ;

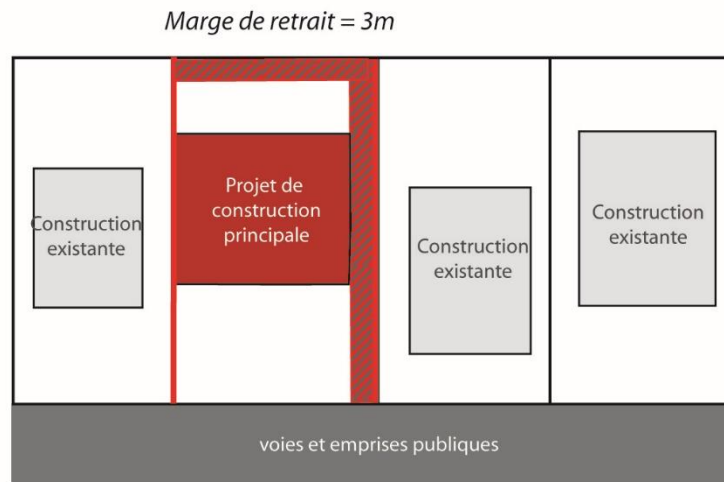


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 3 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles ;

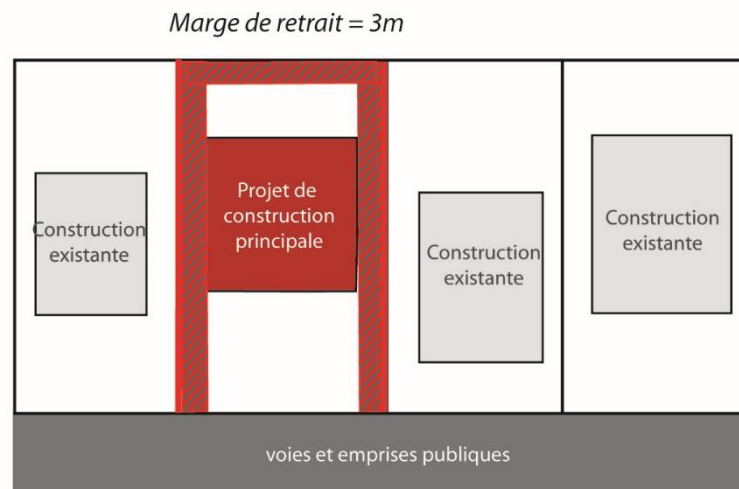


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- En limite de zone Av, espace planté en vigne, une marge de recul* de 10 mètres doit être observée entre la construction* à destination* d'habitation et les espaces cultivés ;

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- pour les annexes* comprenant les piscines et pour les abris de jardin*.

Article II.3/A – Hauteur* des constructions*

De manière générale, le volume des constructions* devra **s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions* voisines préexistantes**.

Au sein de la zone Ah et pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone A uniquement.

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* à l'égout ou à l'acrotère* et des extensions* doivent s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. **Elle ne peut excéder 6.5 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère* (**R+1+C ou R+1+attique* maximum**).

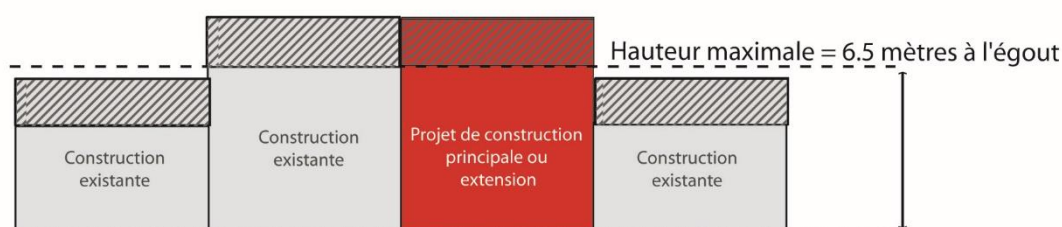


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les reconstructions* de bâtiments ayant une hauteur* différente ;
- Pour les annexes*, la hauteur* maximale autorisée est de 3.5 mètres ;
- Pour les abris de jardin*, la hauteur* maximale autorisée est de 2.5 mètres ;
- Pour les extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale ;
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE II.4/A - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les restaurations, agrandissements, annexes* ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial* devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes* et extensions* à la construction* principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction* principale.

Les projets de construction* d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- **Façade**

La cohérence dans la composition des façade*s sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe* avec la construction* principale.

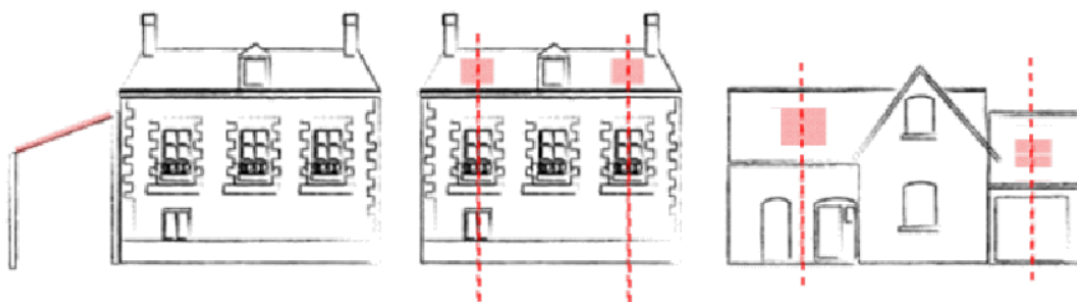
Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allègement des volumes.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète (oranger ou rouge), suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction* traditionnelle de la région. Les matériaux (type parpaings ou briques de construction*) devront être recouverts.

Pour les constructions* autres qu'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à la règle générale de l'article II.4/A.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façade*s patrimoniales en pierre.

Les axes de symétries de la construction* qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments d'intérêt patrimonial avoisinant dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

• Toitures

Une bonne intégration de la toiture* avec les constructions* voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures* à deux pentes, traditionnelles du territoire, devront être avec :

- la pente à 30 % maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles (oranger ou rouge).

Pour les extensions*, d'autres types de toitures* tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être intégrés au plan de la toiture* et être de teinte uniforme (toiture* ne tuiles) sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

- **Clôture*** :

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m. de hauteur*.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les clôtures* donnant sur des voies ou emprises publiques*devront être constituées soit :

- d'un muret de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1m et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres.
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive*,
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

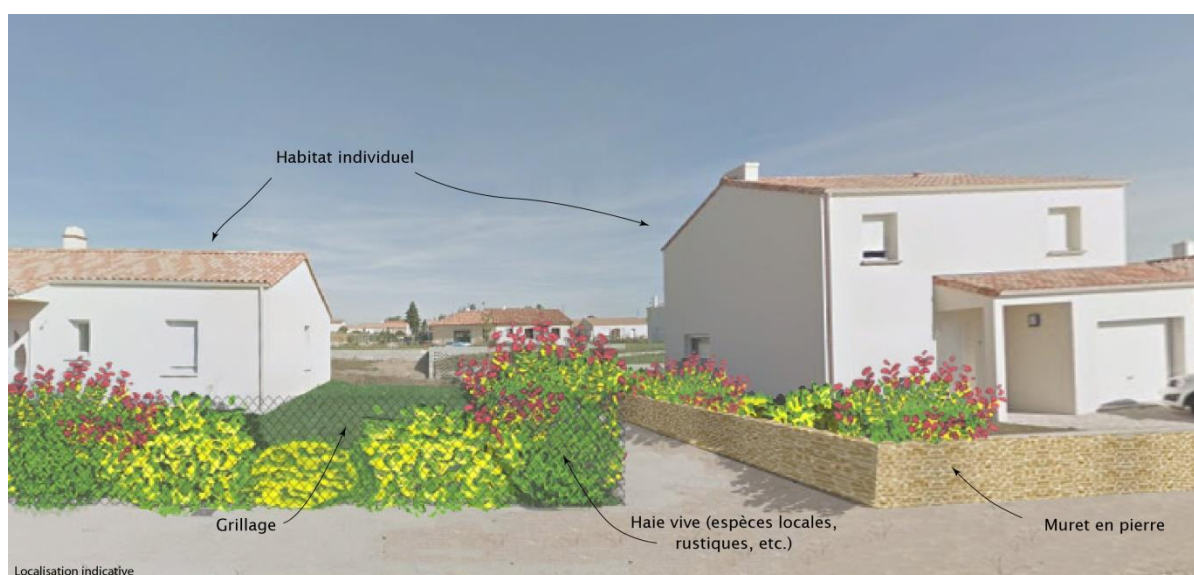
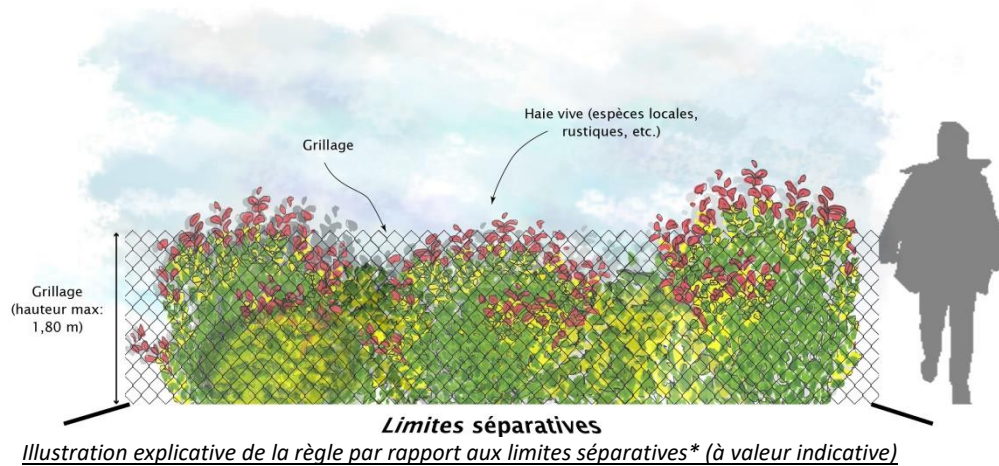
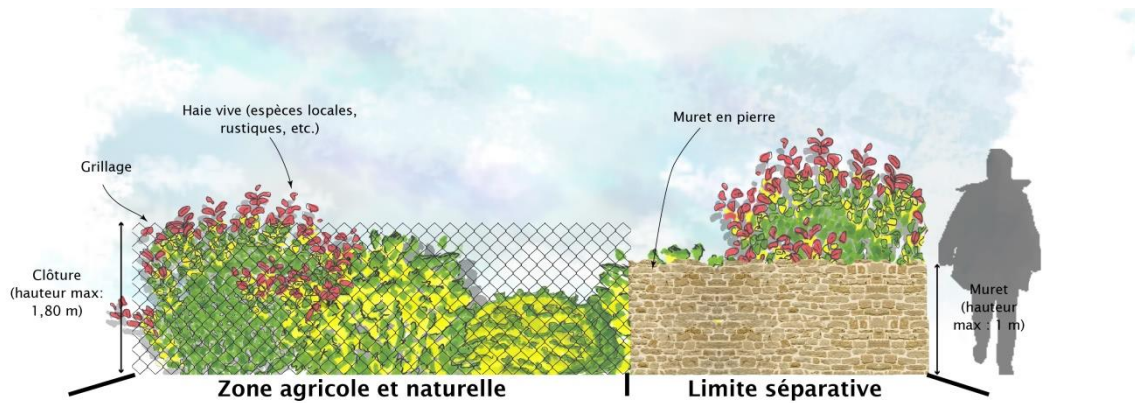


Illustration explicative de la règle par rapport aux clôtures sur les voies ou emprises publiques*(à valeur indicative)*

Les clôtures* en limites séparatives* devront être constituées soit :

- d'un mur de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1,8 m et surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres. Si celui-ci est en parpaings, il devra être enduit ou habillé ;
- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive* ;
- d'une haie vive* d'une hauteur* maximale de 2 m ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1.8m, éventuellement doublées d'une haie vive*.



- **Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :**

Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations autorisées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes. Ils devront être traités avec le même soin que les constructions* principales.

- Volume des toitures*

Les pentes des toitures* des constructions* annexes* autorisées sont :

- Pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse.
- Toiture terrasse

- Matériaux

Les matériaux en bois ou pierre enduite sont autorisés pour les abris de jardin*.

ARTICLE II.5/A- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

Au sein de la zone Ah

La disposition suivante s'applique uniquement aux parcelles non construites à la date d'approbation du PLU :

Les espaces libres doivent représenter à minima 30 % de la surface de la parcelle. 20 % à minima de la surface de la parcelle seront aménagés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher* sous le couvert de la toiture* existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE II.6/A - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE II.7/A-STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone A uniquement

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Au sein de la zone Ah

<u>Destination projetée</u>	<u>Nombre minimum de places requises</u>
Habitation*	2 places de stationnement extérieur minimum.

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/A-DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

ARTICLE III.2/A- DESSERTER PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »

TITRE V – REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Les zones naturelles sont dites " **zones N** ". Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

À ce titre la zone N comprend les secteurs suivants :

- **La zone Nj** relative aux jardins partagés. Y sont seules autorisées les constructions* d'emprise limitée liées à cette occupation du sol.
- **La zone Ni** correspond aux sites adaptés, de par leur situation, leur environnement ou leur utilisation actuelle, à permettre des occupations réglementées de sports, loisirs.

Le risque inondation est présent sur la zone naturelle. Les dispositions du PGRI Loire-Bretagne et de l'atlas des zones inondables s'appliquent. Se référer aux dispositions générales pour l'application en zone naturelle.

CHAPITRE XV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NL, NJ

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

ARTICLE I.1/N - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non mentionnées par l'article N 2 est interdit au sein de la zone N et notamment les constructions* relevant de la sous-destination* « hébergement ».

ARTICLE I.2/N - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admis sous réserve qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la protection de la zone :

Au sein de la zone N uniquement

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux ;
- Le changement de destination* vers la destination* habitation des constructions* identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Les extensions* mesurées des habitations, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation et dans la limite de 60m² supplémentaires d'emprise au sol après extension. Ces limites d'extensions* constituent un maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions* à destination* d'habitation de tiers implantées à moins de 50 mètres d'un chai viticole sont autorisées dès lors que l'extension envisagée ne contribue pas à la réduction de la surface entre l'habitation et le chai ;
- Les constructions* annexes*, les abris de jardin* et installations annexes aux habitations existantes à la date d'approbation de PLU, limitées à une emprise au sol de 40 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et situées sur la même unité foncière*. Ces annexes*, abris de jardin*... devront se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport au point le plus proche de la construction* principale à laquelle ils se rattachent. Les piscines n'entrent pas dans le calcul des 40 m² d'annexes* supplémentaires.

Au sein des zones N et NI :

- Les constructions* et d'installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);
- Les constructions* ou installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) compatibles avec le caractère de la zone.

Au sein de la zone Nj uniquement :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* d'abris de jardin* et locaux techniques liés et nécessaires à la destination* de la zone, réalisés en bois ou en pierre enduite, à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 5 m² d'emprise au sol et dans la limite d'un seul abri ou local par unité foncière*.

ARTICLE I.3/N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II.1/N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Le nu des façades* des constructions* doit être édifié en recul* d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques* à modifier ou à créer.

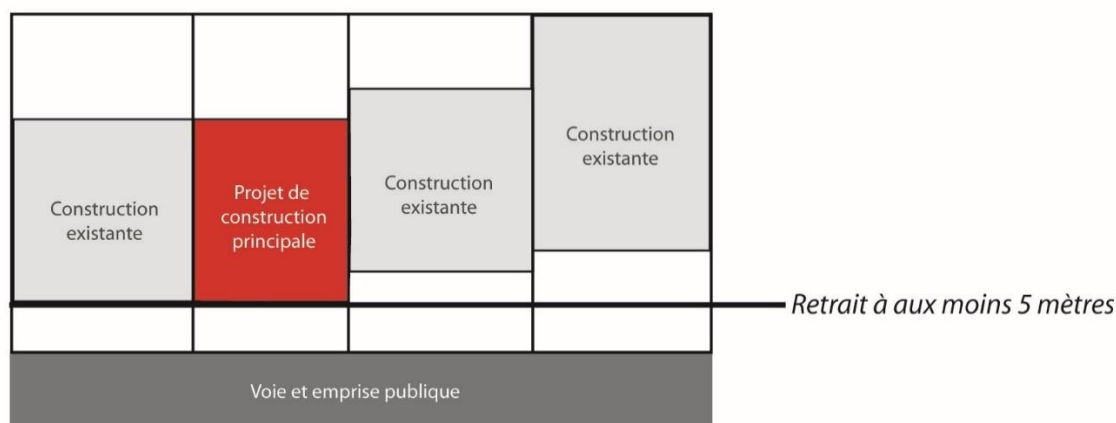


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux voies et emprises publiques (à valeur indicative)*

Dispositions particulières au sein des parties agglomérées et des bourgs :

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, dans les cas suivants :

- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- lorsque le projet de construction* ou d'extension est accolé à une construction* existante* de valeur architecturale ou en bon état ayant une implantation différente de celle définie par la règle générale ;
- lorsque le projet de construction* concerne une annexe* ou un abri de jardin* ;
- Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Lorsque le projet de construction* est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs :

- Conformément aux dispositions de la Loi Barnier, ces axes étant classées routes à grande circulation, toute construction* nouvelle doit présenter un recul* d'au moins :
 - **75 mètres par rapport à l'axe de la RD137 ;**
 - **25 m par rapport à l'axe de la RD 7 ;**
 - **35m par rapport à l'axe de la RD 117 ;**
 - **de 100 mètres par rapport à l'A83 ;**

Des dérogations sont néanmoins prévues par les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, tant en cas de réalisation d'études spécifiques que pour certaines constructions* (bâtiments d'exploitation agricole, constructions* et installations nécessaires aux infrastructures routières...)

- **Toute construction* nouvelle à vocation d'habitat doit présenter un recul* d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 117 future (déviation Sud d'Aigrefeuille sur Maine).**

ARTICLE II.2/N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone N uniquement :

Toute construction* doit être édifée :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre et en respectant une marge de retrait* de fond de parcelles d'au moins 3 mètres ;

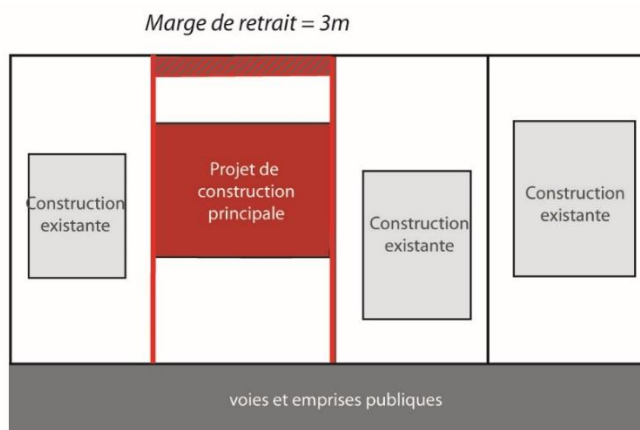


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à partir d'une limite séparative* en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres ;

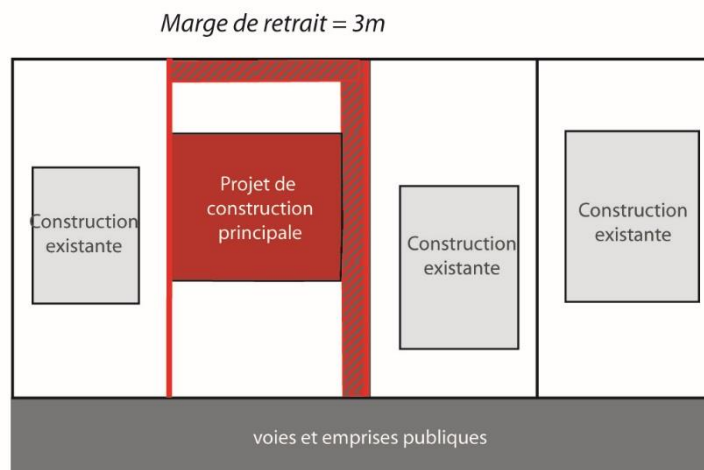


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

- Soit à distance des limites séparatives* en respectant des marges retrait* au moins égales à 3 mètres sur les limites latérales et les limites de fond de parcelles.

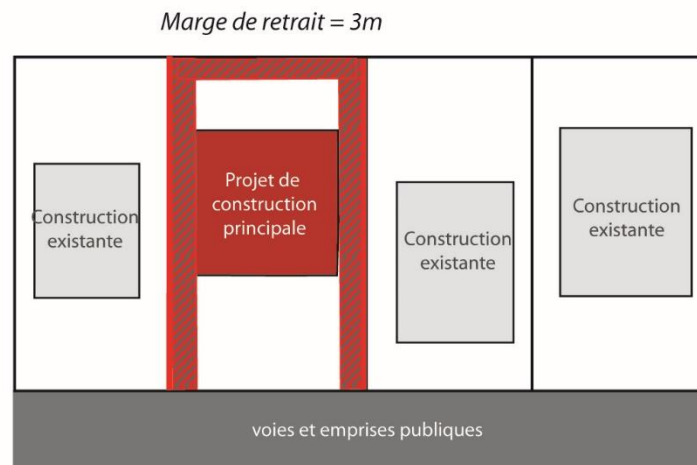


Illustration explicative de la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives (à valeur indicative)

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies au sein de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions* existantes ne respectant pas la règle générale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension envisagée n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;
- En limite de zone Av, espace planté en vigne, une marge de recul* de 10 mètres doit être observée entre la construction* à destination* d'habitation et les espaces cultivés ;
- lorsque le projet est situé en second rideau d'une parcelle ;
- pour les annexes* comprenant les piscines et pour les abris de jardin*.

Article II.3/N – Hauteur* des constructions*

De manière générale, le volume des constructions* devra **s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions* voisines préexistantes.**

Pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone N uniquement :

Selon la règle générale, la hauteur* des constructions* à l'égout ou à l'acrotère* et des extensions* doivent s'harmoniser avec celle des constructions* environnantes. **Elle ne peut excéder 6.5 m**, à partir du sol naturel existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture* ou à l'acrotère* (**R+1+C ou R+1+attique maximum**).

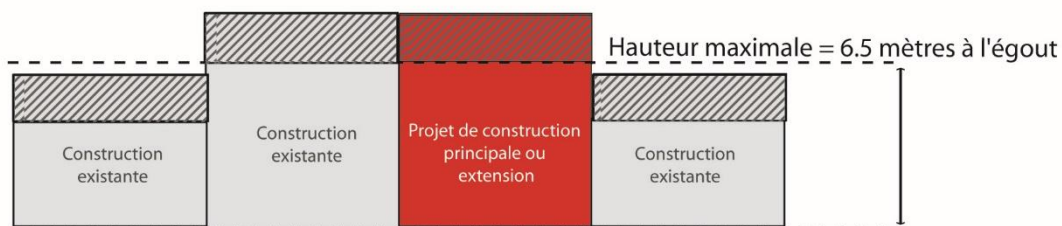


Illustration explicative de la règle générale par rapport aux hauteurs maximales des constructions principales et des extensions* (à valeur indicative)*

Dispositions particulières :

Toutefois, des hauteurs différentes à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :

- Pour les reconstructions* de bâtiments ayant une hauteur* différente ;
- Pour les annexes*, la hauteur* maximale autorisée est de 3.5 mètres. ;
- Pour les abris de jardin*, la hauteur* maximale autorisée est de 2.5 mètres ;
- Pour les extensions* de constructions* existantes dont la hauteur* est supérieure à celle définie par la règle générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale ;
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE II.4/N - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

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

Les restaurations*, agrandissements, annexes* ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial* devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction*, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les annexes* et extensions* à la construction* principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction* principale.

Les projets de construction* d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

- **Façade**

La cohérence dans la composition des façades* sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe* avec la construction* principale.

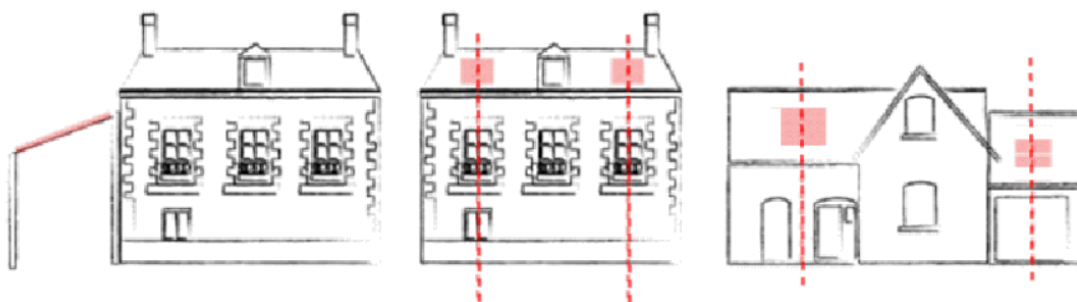
Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* et à l'allègement des volumes.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète (oranger ou rouge), suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction* traditionnelle de la région. Les matériaux (type parpaings ou briques de construction**) devront être recouverts.

Pour les constructions* autres qu'habitation, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à la règle générale de l'article II.4/A.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée. L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façades* patrimoniales en pierre.

Les axes de symétries de la construction* qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments d'intérêt patrimonial avoisinant dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

• Toitures

Une bonne intégration de la toiture* avec les constructions* voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures* à deux pentes, traditionnelles du territoire, devront être avec :

- la pente à 30 % maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles (oranger ou rouge).

Pour les extensions*, d'autres types de toitures* tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être intégrés au plan de la toiture* et être de teinte uniforme (toiture* ne tuiles) sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

- **Clôture*** :

Les clôtures* doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m. de hauteur*.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures* seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès* existants, toute réalisation de clôture* ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur* et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdite.

Les clôtures* donnant sur des voies ou emprises publiques* devront être constituées soit :

- d'un muret de pierre, maçonné enduit des deux côtés, sous réserve d'une finition soignée, d'une hauteur* comprise entre 0,50 m et 1m et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie rigide (ex : grille / lisses de bois) ou plein, le tout n'excédant pas une hauteur* de 1.8 m. ou encore d'une haie végétale d'une hauteur* maximale de 2 mètres ;
- d'une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive* ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1m, éventuellement doublées d'une haie vive*.

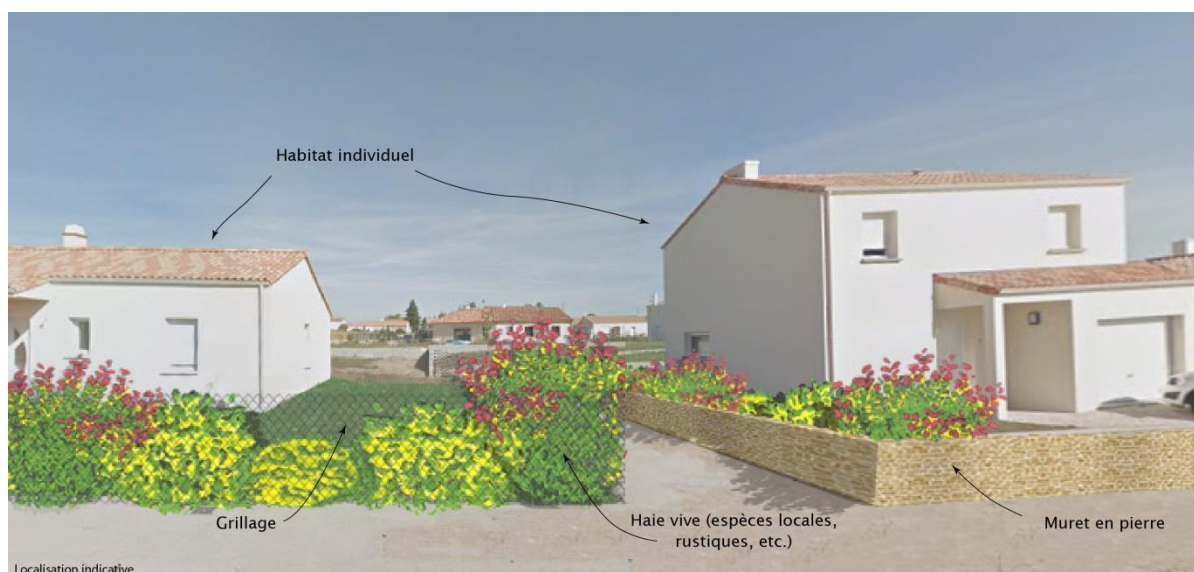
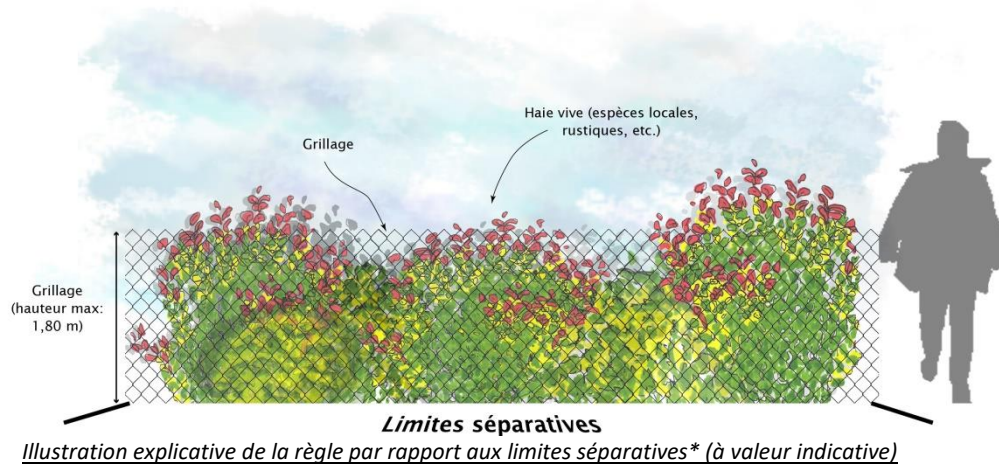
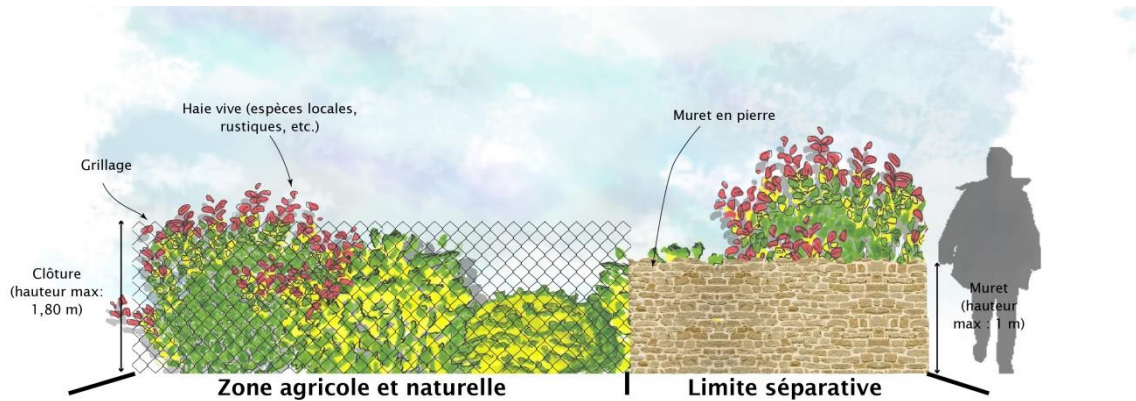


Illustration explicative de la règle par rapport aux clôtures sur les voies ou emprises publiques* (à valeur indicative)*

Les clôtures* en limites séparatives* devront être constituées soit :

- d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive* ;
- d'une haie vive* d'une hauteur* maximale de 2 m ;
- des lisses de bois type claustra, matériau composite durable d'une hauteur* maximale de 1.8m, éventuellement doublées d'une haie vive*.



● **Bâtiments annexes*, abris de jardin* et dépendances* :**

Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations autorisées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions* existantes. Ils devront être traités avec le même soin que les constructions* principales.

- Volume des toitures*

Les pentes des toiture*s des constructions* annexes* autorisées sont :

- Pente de 30° maximum ou identique à celle de la construction* à laquelle elle s'adosse ;
- Toiture terrasse

- Matériaux

Les matériaux en bois ou pierre enduite sont autorisés pour les abris de jardin*.

ARTICLE II.5/N - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Quelle que soit la nature du projet de construction* et tant que possible, les espaces libres de construction* devront être aménagés ou plantés, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les arbres existants doivent être conservés en particulier les arbres de haute tige, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE II.6/ N - EMPRISE AU SOL*

En Nj, l'emprise au sol des constructions abris de jardin et des locaux techniques doit avoir une superficie inférieure ou égale à 5 m² et dans la limite d'un seul abri ou local par unité foncière*.

ARTICLE II.7/N - STATIONNEMENT

7.1 EXIGENCE POUR LES VEHICULES MOTORISES

Pour les constructions* à destination* d'habitation situées en zone N uniquement

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

7.2 LES VEHICULES NON MOTORISES

Se référer aux dispositions générales à la section « f) stationnement* »

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE III.1/N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales à la section « c) voirie et accès* »

ARTICLE III.2 /N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux dispositions générales à la section « d) Desserte par les réseaux »