

Département de la Vendée (85)
Commune des Herbiers

PLAN LOCAL D'URBANISME

4a. Règlement

Prescription	Arrêt	Approbation
19/03/2009	09/12/2013	15 décembre 2014
Modification n°1 09/10/2017		

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal,
réuni en séance le 15/12/2014

Mme Le Maire
Véronique BESSE

Table des matières

Titre 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 / Champ d'application territorial du règlement.....	4
Article 2 / Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 / Division du territoire en zones.....	5
Article 4 / Autres informations figurant aux documents graphiques du PLU.....	6
Article 5 / Adaptations mineures.....	10
Article 6 / Autorisations spéciales.....	11
Article 7 / La conformité des constructions, travaux, installations et aménagements avec le PLU.....	11
Article 8 / Reconstruction après destruction ou démolition.....	12
Article 9 / Lotissement et permis de construire valant division.....	13
Article 10 / Permis de démolir.....	13
Article 11 / Monuments historiques.....	13
Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE UA.....	15
ZONE UB.....	23
ZONE UC.....	32
ZONE UD.....	41
ZONE UR.....	49
ZONE UEa.....	59
ZONE UEc.....	68
ZONE UG.....	76
Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	84
ZONE 1AUh.....	85
ZONE 1AUt.....	93
ZONE 1AUth.....	94
ZONE 1AUtc.....	103
ZONE 1AUta.....	110
ZONE 1AUe.....	117
ZONE 1AUL.....	125
ZONE 2AUh.....	132
ZONE 2AUe.....	136
Titre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	140
ZONE A.....	141
ZONE Ap.....	150
ZONE Ah.....	156
Titre 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	164
ZONE N.....	165
ZONE Nh.....	173
ZONE NL.....	182
ZONE Ngv.....	189
ZONE Nca.....	195
ZONE Nci.....	201
ZONE Nd.....	208
ZONE Np.....	215
ZONE Nf.....	222
Titre 6 ANNEXES AU REGLEMENT.....	228
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	229
ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES QUI, EN RAISON DE LEUR INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL, PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, DES LORS QUE CE CHANGEMENT DE DESTINATION NE COMPROMET PAS L'EXPLOITATION AGRICOLE, AU TITRE DE L'ARTICLE L-123.3.1 DU CODE DE L'URBANISME.....	235

ANNEXE 3 : LISTE DU PETIT PATRIMOINE ET DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L-123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME	236
ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES	238
ANNEXE 5 : FICHES DE RECOMMANDATION FAISANT SUITE A LA DEMARCHE D'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU)	239
ANNEXE 6 : RISQUE MINIER.....	240

Titre 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 / Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune des HERBIERS.

Article 2 / Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

4

- 1) **Règlement National d'Urbanisme** : Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme - Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 :

- Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Art. R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Art. R. 111-21 : 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.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

- 2) **Servitudes d'Utilité Publique** : 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.
- 3) **Archéologie préventive** : Hors zones arrêtées pour saisine, le préfet de région – DRAC des Pays de la Loire, sera systématiquement saisi pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

En outre, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments,

des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

4) **Règles spécifique à certaines ZAC et lotissements :**

- 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. À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

5) **Sursis à Statuer :** Les articles L. 111-7 à 11 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer restent applicables nonobstant les dispositions de ce PLU.

6) **Règlement Sanitaire Départemental :** Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

7) **Clôtures :** L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

Article 3 / Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UE). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UEa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

1) **Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD et UR) et les zones urbaines spécialisées (UE et UL).

2) Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses 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 règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

6

3) Les Zones Agricoles (A)

Sont 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. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les secteurs habités par des tiers au sein de la zone agricole sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur Ah).

4) Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les secteurs habités au sein de l'entité naturelle sont identifiés de manière fine et font l'objet d'un règlement spécifique (sous-secteur Nh).

Article 4 / Autres informations figurant aux documents graphiques du PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones

naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

1) Les secteurs soumis au risque naturel inondation

a. La commune des Herbiers est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Lay** approuvé le 18 février 2005. Il définit 2 types de zones :

- La **zone rouge inconstructible**, qui caractérise les secteurs dangereux où le phénomène peut porter atteinte à la sécurité des personnes ou les secteurs naturels à risques qu'il convient de préserver,
- La **zone bleue, où le développement limité est toléré** (constructibilité sous conditions). Elle caractérise les zones où le phénomène d'inondation ne devrait pas avoir d'autre conséquence que la dégradation des biens matériels (aléas faibles, exceptionnellement moyens). Le développement limité peut y être admis avec le respect de règles constructives susceptibles de diminuer considérablement la vulnérabilité.

Le plan de zonage permet d'identifier les parties du territoire concernées par ce PPRI. Pour connaître les prescriptions particulières qui se rapportent aux zones rouges et bleues du PPRI, il convient de se reporter à l'annexe 3 du PLU.

b. En outre, la commune est concernée par l'**Atlas des Zones Inondables de "La Maine"** publié en juin 2006.

Le plan de zonage permet d'identifier les parties du territoire situées en zone inondable de la Maine. Dans ces secteurs inondables, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

2) Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

À l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme, si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé.

3) Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

4) Les espaces boisés classés (EBC)

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code

de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

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

5) Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

8

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, « le PLU identifie, localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

Ainsi, figurent aux documents graphiques différents éléments à protéger, préserver :

Boisement à protéger	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un des boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.
Haie à préserver	Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.
Jardin à protéger	Toute modification des jardins à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Les jardins seront maintenus dans leur composition paysagère d'origine à forte dominante végétale. Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
Petit patrimoine à protéger	Le petit patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.
Bâtiments remarquables à protéger	Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Une annexe à la fin de ce règlement identifie ces bâtiments.
Espaces à	Ces espaces, repérés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 123-1-

planter	5-7 du Code de l'urbanisme, constituent une transition paysagère (coupure visuelle) entre des zones d'habitat et d'activités. Il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.
Chemin non imperméabilisé à préserver	Ce chemin doit être intégralement maintenu en surface non imperméabilisée pour des motifs d'ordre écologique. Il s'agit de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue.
Les zones humides	Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas où ceux-ci : <ul style="list-style-type: none"> • sont liés à la sécurité des personnes ; • sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ; • sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

6) Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui vaut servitude d'utilité publique.

Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP (annexe 2 du PLU), qui vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

7) Site archéologique protégé

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les sites archéologiques protégés, **le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.**

Conformément à l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

8) Bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère ces éléments. En outre, une annexe spécifique, à la fin de ce présent règlement, les identifie.

9) Secteurs de mixité sociale

L'article L 123-1-5 16 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ces secteurs font l'objet d'un plan spécifique et le règlement rappelle des zones concernées les conditions d'application de la règle.

10) Fuseaux routiers indicatifs

Les documents graphiques matérialisent par ailleurs les projets de contournement envisagés à moyen ou long termes sur la ville et inscrits dans le PADD. Cette trame constitue une information et n'a pas valeur réglementaire.

11) Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit reportés en annexe du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Article 5 / Adaptations mineures

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 / Autorisations spéciales

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

11

Article 7 / La conformité des constructions, travaux, installations et aménagements avec le PLU

Pour rappel, "Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan", conformément à l'article L.123-5.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme.

1) Les 9 destinations des constructions pouvant être réglementées :

- **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements y compris les chambres d'hôtes et les gîtes.

- **Hébergement hôtelier :**

Il comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

- **Bureaux :**

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

- **Commerce :**

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.....) directement accessibles à la clientèle.

- **Artisanat :**

Il s'agit de constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux activités précitées.

- **Industrie :**

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

- **Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Exploitation agricole ou forestière :**

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

- **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un services public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

- 2) Les dispositions énumérées dans le règlement ci-après sont relatives aux règles en vigueur dans le Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Conformément à l'article L. 111-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :
 - Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
 - Lorsqu'une action en démolition a été engagée ;
 - Lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;
 - Lorsque la construction est sur le domaine public ;
 - Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
 - Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Article 8 / Reconstruction après destruction ou démolition

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme

contraire, est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans les secteurs du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Lay, dans les secteurs situées en zone inondable de la Maine ou encore dans les sites archéologiques protégés.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol.

Article 9 / Lotissement et permis de construire valant division

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, 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.

Article 10 / Permis de démolir

Les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de la commune des HERBIERS.

Article 11 / Monuments historiques

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture, (y compris les changements de menuiseries extérieures, les modifications ou percements d'ouvertures, les ravalements et peintures de façades, les créations ou modifications de châssis et fenêtres de toits, de lucarnes, les créations ou modifications d'enseignes, de devantures, etc...) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant aux centres historiques et traditionnels de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU. Les constructions sont réalisées à l'alignement de l'emprise publique et en continuité d'une limite séparative à l'autre. Les fronts urbains sont affirmés et l'implantation de volumes bâtis est plus importante que dans d'autres zones urbaines.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et les aires de stockage ;
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules ;
- L'ouverture de toute carrière et gravière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les pylônes ;
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UA 2.

Article UA 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

• Il doit être réalisé au minimum 25 % de **logements locatifs sociaux** bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :

- soit comportant 10 logements ou plus,
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
- soit portant sur une unité foncière de 2500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (Conseil Municipal du 15/12/2014).

• En outre, il doit être réalisé au minimum 7% de **logements en accession sociale** (PSLA ou équivalent), dans tout programme de logements :

- soit comportant 10 logements ou plus,
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
- soit portant sur une unité foncière de 2 500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé (Conseil Municipal du 15/12/2014).

• Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en **zone inondable de la Maine**, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

• Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

• Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• Le **petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, **d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.**

~~Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...~~

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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 voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.

Article UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

Enfin, en cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et places publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- lorsque plusieurs constructions mitoyennes présentent un retrait par rapport à l'alignement, les constructions pourront suivre le même retrait pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un autre retrait ;
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal ;
- lorsque la construction projetée est une annexe ;
- à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité ;
- en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes ;
- le long des liaisons douces, les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement.

6.2. Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement.

6.3. Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions atteindra au maximum R+2+attique ou R+2+comble limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

10.2. Toutefois, des hauteurs autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles afin de s'adapter aux constructions voisines. La hauteur des constructions neuves sera alors limitée à un étage de plus que la construction mitoyenne la plus élevée.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures le long des voies publiques ou privées seront réalisées à l'alignement.

Les clôtures seront réalisées en maçonnerie, pierres vues ou enduites et auront une hauteur maximale de 2,60 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UA 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
habitat	1 place par logement 2 places par logement > 60 m ²	1 place par logement	- pas de stationnement exigé - politique de stationnement public	- pas de stationnement exigé - politique de stationnement public
commerce	- pas d'obligation en deçà de 300 m ² de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m ² entamée au-delà de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		
bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		
artisanat	- pas d'obligation en deçà de 300 m ² de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m ² entamée au-delà de 300 m ² de surface de plancher			
hôtel	pas de stationnement exigé			
équipements publics	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		

Article UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone généraliste qui correspond à des secteurs porteurs d'enjeux. Il s'agit des abords des axes majeurs, ou de secteurs situés à proximité des centres historiques, des services, des commerces, ou d'aménagements structurants, existants ou en projet.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et les aires de stockage
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules
- L'ouverture de toute carrière et gravière
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les pylônes
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UB 2.

Article UB 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Il doit être réalisé au minimum 25 % de **logements locatifs sociaux** bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :
 - soit comportant 10 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 2500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014
- En outre, il doit être réalisé au minimum 7% de **logements en accession sociale** (PSLA ou équivalent), dans tout programme de logements :
 - soit comportant 10 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 2 500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en **zone inondable de la Maine**, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

• Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

• Le **petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, **d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.**

~~Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...~~

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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 voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

Enfin, en cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

27

6.1. Le long des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées si l'implantation se justifie pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile (la voie « principale » devant être privilégiée.) ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal ;
- lorsque la construction projetée est une annexe ;
- en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.
- Lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement).

6.2. Le long des voies privées existantes, modifiées ou à créer, l'implantation des constructions est soumise aux prescriptions de l'article 7, la voie privée devant être regardée comme une limite séparative.

6.3. Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement.

6.4. Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

6.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.6. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit de limite en limite
- soit **sur au moins en une** limite séparative ~~d'un seul côté~~ **pour toutes les parcelles** avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. **Ce retrait minimum peut être abaissé à moins de 1 mètre dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m² (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.**

28

7.2. Cette règle ne s'applique pas si l'implantation se justifie pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone UB :

- La hauteur maximale est fixée à R+3+attique ou R+3+comble limitée à 14 mètres à l'égout du toit.
- Le long des boulevards urbains (avenue de la Maine, avenue Charles de Gaulle), autour du Rond-Point Clémenceau et sur une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1.

10.2. En secteur UBv, la hauteur maximale est fixée à R+1+c limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

10.3. Toutefois, des hauteurs autres que celles prévues à l'alinéa précédent (10.2.) sont possibles afin de s'adapter aux constructions voisines. La hauteur des constructions neuves pourra alors être la même que celle des constructions mitoyennes.

10.4. Les règles des deux premiers alinéas (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

10.6. Dans le cas des parcelles en drapeau situées en dehors des périmètres inscrits en AVAP, les constructions sont limitées à un seul niveau soit R.

Article UB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UB 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
habitat	1 place par logement 2 places par logement > 60 m ²	1 place par logement	– pas de stationnement exigé – politique de stationnement public	– pas de stationnement exigé – politique de stationnement public
commerce	– pas d'obligation en deçà de 300 m ² de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m ² entamée au-delà de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		
bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		
artisanat	– pas d'obligation en deçà de 300 m ² de surface de plancher – 1 place par tranche de 60 m ² entamée au-delà de 300 m ² de surface de plancher			
hôtel	pas de stationnement exigé			
équipements publics	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		

Article UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article UB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone généraliste qui correspond à des secteurs d'urbanisation récente de faible densité.

Il s'agit des quartiers résidentiels de ceinture qui sont majoritairement pavillonnaires, sans exclure d'autres typologies (collectifs, constructions en bande, ...). En complément de l'habitat, des activités ponctuelles telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs sont présentes.

Dans le secteur particulier dit du Val de la Péllinière, il conviendra de se reporter à l'OAP n°31 et à son règlement spécifique.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et les aires de stockage
 - Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de toute carrière et gravière
 - Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
 - Les pylônes
 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UC 2.

Article UC 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Il doit être réalisé au minimum 25 % de **logements locatifs sociaux** bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :
 - soit comportant 20 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 200 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 5 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014).
- En outre, il doit être réalisé au minimum 7% de **logements en accession sociale** (PSLA ou équivalent), dans tout programme de logements :
 - soit comportant 20 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 200 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 5 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014).
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU concernés par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Lay** approuvé le 18 février 2005, des prescriptions particulières s'appliquent (se reporter à l'annexe 3 du PLU).
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en **zone inondable de la Maine**, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en

annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

• Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

• Le **petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

• Dans les **espaces à planter identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme**, il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir

- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, **d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.**

~~Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...~~

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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 voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

Enfin, en cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

- En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- 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 bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.
- Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

6.2.1. **Le long des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer**, les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

6.2.2. Toutefois, des implantations autres seront acceptées si l'implantation se justifie pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, les règles d'implantation seront appliquées sur la voie « principale »
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal
- lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement) ;
- lorsque la construction projetée est une annexe ;

- en cas de composition cohérente d'une opération d'ensemble

6.2.3. **Le long des voies privées existantes, modifiées ou à créer**, l'implantation des constructions est soumise aux prescriptions de l'article 7, la voie privée devant être regardée comme une limite séparative.

6.2.4. **Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer**, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement.

6.2.5. Les rénovations, adaptations ou changement de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

6.2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.2.7. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UC 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit de limite en limite
- soit **sur au moins en une** limite séparative ~~d'un seul côté~~ **pour toutes les parcelles** avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. **Ce retrait minimum peut être abaissé à moins de 1 mètre dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m² (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.**

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UC 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

Article UC 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 limitée à 6 mètres à l'égout des constructions sauf dans le cas de constructions sur des parcelles en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement) où la hauteur maximale est limitée à 4 mètres, soit R.

10.2. Le long des boulevards urbains (avenue de la Maine, avenue Charles de Gaulle), autour du Rond-Point Clémenceau) et sur une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement les constructions doivent avoir une hauteur minimale de R+1.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

~~**10.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.~~

10.4. Dans le cas des parcelles en drapeau situées en dehors des périmètres inscrits en AVAP, les constructions sur un seul niveau soit R sont autorisées.

10.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article UC 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UC 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

	Constructions neuves et constructions existantes	
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos
habitat	- 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place - 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places - Supérieure à 120 m ² de surface de plancher : 3 places	- 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place - 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places - Supérieure à 120 m ² de surface de plancher : 3 places
commerce	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
bureaux	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
artisanat	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
hôtel	1 place par chambre	1 place par chambre
équipements publics	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Pour les lotissements et opération d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour 3 logements.

Article UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Pour les lotissements et groupes d’habitation, une superficie de 10% de la superficie totale de l’opération doit être réservée à la réalisation d’espaces paysagers et de plantations.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d’utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

Le chemin identifié au plan de zonage au titre de l’article L. 123-1-5-7 du Code de l’urbanisme comme « chemin non imperméabilisé à préserver » doit être intégralement maintenu en surface non imperméabilisée pour des motifs d’ordre écologique. Il s’agit de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article UC 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs ou quartiers ayant fait l'objet d'opérations d'habitat collectif de grandes tailles implantées sur de vastes unités foncières.

Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créées des formes urbaines en discontinuité avec le tissu urbain environnant.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et les aires de stockage
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules
- L'ouverture de toute carrière et gravière
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les pylônes
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UD 2.

Article UD 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Il doit être réalisé au minimum 25 % de **logements locatifs sociaux** bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :
 - soit comportant 10 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 2500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014.
- En outre, il doit être réalisé au minimum 7% de **logements en accession sociale** (PSLA ou équivalent), dans tout programme de logements :
 - soit comportant 10 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 2 500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de construction à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

Enfin, en cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UD 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées si l'implantation se justifie pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile sur la voie « principale »
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal
- lorsque la construction projetée est une annexe
- en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.2. Le long des voies privées existantes, modifiées ou à créer, l'implantation des constructions est soumise aux prescriptions de l'article 7, la voie privée devant être regardée comme une limite séparative.

6.3. Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,

- Soit à un minimum de 1.5 mètre en recul de l'alignement

6.4. Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes.

6.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.6. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UD 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article UD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale est fixée à R+7 limitée 25 mètres à l'égout du toit.

10.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article UD 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UD 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

Constructions neuves et constructions existantes		
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos
habitat	- 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place - 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places - Supérieure à 120 m ² de surface de plancher : 3 places	- 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place - 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places - Supérieure à 120 m ² de surface de plancher : 3 places
commerce	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
bureaux	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
artisanat	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
hôtel	1 place par chambre	1 place par chambre
équipements publics	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, une superficie de 10% de la superficie totale de l'opération doit être réservée à la réalisation d'espaces paysagers et de plantations.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article UD 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article UD 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

48

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE UR

Le secteur UR correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation. La configuration et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces secteurs et à rechercher une cohérence d'ensemble. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et de renforcer les fonctions d'activités urbaines compatibles avec l'habitat : commerces, bureaux, services, activités, équipements collectifs....

Bien qu'en partie bâtie, cette zone est dotée d'espaces stratégiques identifiés au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- en termes de logique d'organisation urbaine
- en termes de densification et de renouvellement urbain

Afin de limiter le risque de remise en question de tout projet urbain cohérent ultérieur, les extensions du bâti existant sont limitées. Au contraire, la densification organisée sous forme de projet global, répondant aux objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tant en termes de programme, de densité que d'organisation urbaine, est promue.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UR 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article UR 2.

Article UR 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

50

2.1 Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en zone inondable de la Maine, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

2.2 Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

2.3 Sont autorisées dans le cadre de la densification et du renouvellement urbain, sous réserve :

- **D'une bonne intégration paysagère et urbaine,**
 - **De s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (les numéros indiqués sur le plan de zonage correspondent aux numéros des OAP réunies dans la pièce n°3 du dossier de PLU. Il convient de s'y reporter),**
 - **De respecter les objectifs de densité pour les programmes à vocation résidentielle,**
 - **De répondre aux objectifs de mixité sociale ci-après (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale),**
- Les constructions nouvelles et leurs extensions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'hôtel.
 - Les constructions à usage d'équipements publics et / ou collectifs.
 - Le changement de destination de bâtiments existants, vers une occupation autorisée dans la zone.
 - Les équipements et installations d'intérêt général
 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laveries, drogueries...)
 - que soit mise en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
 - Il doit être réalisé au minimum 25 % de **logements locatifs sociaux** bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :
 - soit comportant 10 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,

- soit portant sur une unité foncière de 2500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014.

• En outre, il doit être réalisé au minimum 7% de **logements en accession sociale** (PSLA ou équivalent), dans tout programme de logements :

- soit comportant 10 logements ou plus,
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 600 m²,
- soit portant sur une unité foncière de 2 500 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014.

• Toute modification des **jardins à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Les jardins seront maintenus dans leur composition paysagère d'origine à forte dominante végétale. Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

51

2.4 Sont autorisées pour les constructions existantes à usage d'habitation :

▪ son extension et son aménagement, dans le respect des surfaces maximum suivantes :

- 50% de la surface de plancher pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher
- 30% de la surface de plancher au-delà de la première tranche de 100 m² de surface de plancher

Exemple pour une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher de 120 m² :

$$\text{Surface maximale d'extension possible} = 100 * 50\% + 20 * 30\% = 56 \text{ m}^2$$

- la construction d'annexes dans le respect des surfaces maximum suivantes :
 - 30 m² d'emprise au sol pour le garage
 - 9 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) pour les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...)
 - 60 m² d'emprise au sol pour la piscine, couverte ou non.

2.5 Pour les bâtiments protégés repérés au document graphique en tant qu'élément remarquable du paysage (Article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), sont autorisées, sous les conditions suivantes :

- Les extensions (dans le respect des surfaces maximales autorisées à l'alinéa ci-après), l'aménagement ou la démolition des **bâtiments remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme**, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Une annexe à la fin de ce règlement identifie ces bâtiments.
- L'extension du bâtiment dans le respect des surfaces maximum suivantes :
 - 50% de la surface de plancher pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher
 - 30% de la surface de plancher au-delà de la première tranche de 100 m² de surface de plancher

Et sous réserves de respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux et de couleurs de revêtement des façades et de toiture.

- La construction d'annexes dans le respect des surfaces maximum suivantes :
 - 30 m² d'emprise au sol pour le garage
 - 9 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) pour les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...)
 - 60 m² d'emprise au sol pour la piscine, couverte ou non.

2.6 Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent être réalisés en compatibilité avec les indications graphiques portées sur les OAP.

A défaut d'indication graphique, en l'absence de projet portant sur la globalité du périmètre de l'OAP, et en fonction des étapes de mise en œuvre des opérations, des accès permettant de desservir les fonds arrières doivent être prévus et mis en œuvre.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, **d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.**

~~Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...~~

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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 voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portion de voies.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Les cheminements doux indiqués graphiquement doivent être réalisés afin d'assurer des itinéraires cohérents avec les continuités piétonnes et/ou cycles existantes ou programmées. Leur largeur sera de 1,50 mètre minimum.

Article UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3. Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UR 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

54

Article UR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En l'absence de dispositions spécifiques de composition urbaine liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- le long des voies ouvertes à la circulation (privées et publiques), les constructions seront édifiées dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
- le long des liaisons douces, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - soit à l'alignement,
 - soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement

Toutefois, des implantations autres seront acceptées lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement).

6.2. Par exception aux dispositions spécifiques de composition urbaine des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont admises des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 6.1. :

- en cas de composition cohérente d'une opération d'ensemble, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- en cas d'intégration d'un arbre remarquable, d'une haie ou d'une continuité végétale, ou d'un aménagement paysager
- en cas de conservation et/ou de valorisation d'un élément remarquable repéré : bâti, mur en pierre, édicule...

6.3. Autres exceptions

Les extensions des constructions existantes et les annexes seront édifiées :

- soit dans une zone d'accroche comprise de l'alignement à une ligne de retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement
- soit en prolongement de l'existant

6.4. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.6. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

ARTICLE UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus des procédures d'aménagement, lotissement ou construction, sur une unité foncières ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines, particulièrement lorsque cette sensibilité est indiquée graphiquement dans l'OAP,

7.1. En l'absence de dispositions spécifiques liées à la composition urbaine des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales doivent être édifiées :

- soit de limite en limite
- soit **sur au moins en une** limite séparative **d'un seul côté pour toutes les parcelles** avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

7.2. Des exceptions à l'application de cette règle sont admises dans les cas suivants :

- le choix des implantations bâties doit permettre de préserver les perspectives et cônes de vue identifiés dans les documents graphiques des Orientations d'aménagement et de programmation.
- pour tenir compte des orientations du bâti qui seraient perpendiculaires à l'espace public, notamment pour répondre aux objectifs d'optimisation énergétique des constructions.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article UR 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article UR 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions à l'alignement atteindra au maximum R+3 limitée à 12 mètres à l'égout du toit sauf sur les secteurs d'OAP **3, 4, 8, 11, 15, 18 et 19** (cf. pièce n°4 du dossier de PLU) à l'intérieur desquels la hauteur maximum des constructions atteindra au maximum R+2 limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

10.2. Une harmonie avec les constructions contigües doit être recherchée, notamment pour éviter les co-visibilités avec les jardins et les constructions existantes, dans un objectif de préservation des intimités ou pour limiter l'impact visuel des différences de hauteur.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article UR 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures le long des voies publiques ou privées seront réalisées à l'alignement.

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UR 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m). Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

	Constructions neuves		Constructions existantes	Changement d'affectation ou de destination
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos		
habitat	1 place par logement 2 places par logement > 60 m ²	1 place par logement	- pas de stationnement exigé - politique de stationnement public	- pas de stationnement exigé - politique de stationnement public
commerce	- pas d'obligation en deçà de 300 m ² de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m ² entamée au-delà de 300 m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		
bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		
artisanat	- pas d'obligation en deçà de 300 m ² de surface de plancher - 1 place par tranche de 60 m ² entamée au-delà de 300 m ² de surface de plancher			
hôtel	pas de stationnement exigé			
équipements publics	exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 50 m ² de surface de plancher		

Article UR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

**Article UR 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**Article UR 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UEa

CARACTERE DE LA ZONE UEa

La zone UEa est une zone spécialisée pour l'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts, **associations, ateliers et activités d'intérêt général** ...).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UEa 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, nouvelles ou existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, commerciales, de bureaux, d'hôtellerie, de services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UEa 2
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du code de l'urbanisme
- L'implantation des bâtiments agricoles et des élevages

60

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UEa 2.

Article UEa 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone.
 - que le logement soit incorporé au corps du bâtiment d'activités.
- La construction d'extensions, d'annexes et d'aménagements pour les constructions existantes à destination d'habitation :
 - sans construction d'un nouveau logement
 - à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU
 - sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :
 - le garage est limité à 30 m² d'emprise au sol
 - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...) sont limitées à 9 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)
 - la piscine, couverte ou non, est limitée à 60 m² d'emprise au sol
 - l'extension de la construction est limitée suivant la méthode de calcul suivante :
 - première tranche de 100 m² de surface de plancher : extension maximale de 50%

- au-delà de la première tranche de 100 m² de surface de plancher : extension maximale de 30%

*Exemple pour une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher de 120 m² :
Surface maximale d'extension possible = 100 * 50% + 20 * 30% = 56 m²*

- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Dans les **zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
 - Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans les **espaces à planter identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme**, il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.

- Le **petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEa 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article UEa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UEa 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UEa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

6.2.1. Règle générale :

- **Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- **Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer**, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit à un minimum de 1.5 mètre en recul de l'alignement.

6.2.2 Dispositions particulières :

- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UEa 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UEa 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 4 mètres minimum, afin notamment de permettre la sécurité relative aux risques d'incendie.

Article UEa 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article UEa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article UEa 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les façades vues depuis un axe important (Route Départementale, boulevards urbains, axes d'entrées de ville...) sont traitées en façade principale.

Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont autorisés en façade principale de la construction à condition de faire l'objet d'une intégration soignée. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Les zones de stationnement visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

11.6 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UEa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel
- des véhicules de livraison, de transport ou de service
- des véhicules des visiteurs

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.

Article UEa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UEa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article UEa 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article UEa 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UEc

CARACTERE DE LA ZONE UEc

La zone UEc est une zone spécialisée pour l'accueil d'activités commerciales et de bureaux.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UEc 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol nouvelles ou existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités commerciales notamment :

- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UEc 2
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du code de l'urbanisme

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UEc 2.

Article UEc 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone.
 - que le logement soit incorporé au corps du bâtiment d'activités.
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.
- Dans les **zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

- Le **petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEc 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de l'emprise de la chaussée est de 6 mètres.

Article UEc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UEc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UEc 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Règle générale :

- **Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- **Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer**, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement.

6.2. Dispositions particulières :

- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

72

Article UEc 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Limites séparatives internes à la zone UEc ou mitoyennes des zones à vocation d'activités :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2. Limites séparatives mitoyennes d'une zone à vocation d'habitat, naturelle ou agricole :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UEc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 4 mètres minimum, afin notamment de permettre la sécurité relative aux risques d'incendie.

Article UEc 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

73

Article UEc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit.

10.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

10.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UEc 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les façades vues depuis un axe important (Route Départementale, boulevards urbains...) sont traitées en façade principale.

Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade principale de la construction sauf s'ils y sont intégrés. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Elles doivent être conçues :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

74

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Les zones de stationnement visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

11.6 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UEc 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport ou de service,
- des véhicules des visiteurs,

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.

Article UEc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UEc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article UEc 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article UEc 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE UG

La zone UL est une zone spécialisée pour l'accueil de grands équipements collectifs (culturel, éducatif, de sports, de loisirs...).

Sont classés en zone UG : Massabielle, l'Etendue (lycée et collège), les établissements scolaires, la mairie, les maisons de retraite, la ZAC du Grand Fief...

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires :

- aux activités sportives et de loisirs
- aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements de jardins familiaux

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article UG 2.

77

Article UG 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

• Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en **zone inondable de la Maine**, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

• Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

• Dans les **zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un des **boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

• Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

- Le **petit patrimoine** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article UG 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article UG 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de l'A87 : En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. Le long des autres routes privées et publiques existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

6.3. Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer : Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à un minimum de 1,5 mètre en recul de l'alignement.

6.4. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.6. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives internes à la zone UL ou mitoyennes des zones à vocation d'activités :

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives
- Soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2. Limites séparatives mitoyennes d'une zone à vocation d'habitat, naturelle, agricole ou économique :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

**Article UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

Article UG 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

81

Article UG 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article UG 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les façades vues depuis un axe important (Route Départementale, boulevards urbains, axes d'entrées de ville...) sont traitées en façade principale.

Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont autorisés en façade principale de la construction à condition de faire l'objet d'une intégration soignée. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article UG 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel
- des véhicules de livraison, de transport ou de service
- des véhicules des visiteurs

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.

Article UG 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain, pour notamment limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

**Article UG 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**Article UG 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh est une zone généraliste, à caractère naturelle, ouverte à l'urbanisation.

La vocation dominante de la zone est l'habitat. En complément, des activités ponctuelles telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs seront présentes.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sont interdits les lotissements ou opérations groupées, non compatibles avec les orientations d'aménagement d'ensemble précisées dans le présent dossier de PLU.
- 1.2. Sont interdites les constructions isolées non intégrées à une opération d'ensemble.
- 1.3. Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, le caractère du voisinage d'un quartier d'habitations, notamment :
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et les aires de stockage
 - Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de toute carrière et gravière
 - Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
 - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
 - Les pylônes
 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 1AUh 2.

Article 1AUh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Il doit être réalisé au minimum 25 % de **logements locatifs sociaux** bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent) dans tout programme de logements :
 - soit comportant 20 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 200 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 5 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014
- En outre, il doit être réalisé au minimum 7% de **logements en accession sociale** (PSLA ou équivalent), dans tout programme de logements :
 - soit comportant 20 logements ou plus,
 - soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 200 m²,
 - soit portant sur une unité foncière de 5 000 m² minimum avant division à la date du PLU approuvé Conseil Municipal du 15/12/2014
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, **d'une largeur minimale de 3m, hors parcelle en drapeau.**

~~Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...~~

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet 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 voies ouvertes à la circulation automobile devront ainsi satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article 1AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1AUh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 1AUh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. lexique en annexe 1 de ce présent règlement).

6.2. Toutefois, des implantations autres seront acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative ;

- soit **sur au moins en une** limite séparative **d'un seul côté pour toutes les parcelles** avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives. **Ce retrait minimum peut être abaissé à moins de 1 mètre dans le cas des annexes ayant une emprise au sol de moins de 20m² (abri de jardin, abri vélo, ...) et des piscines.**

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 1AUh 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 60%. En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article 1AUh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale est fixée à R+1 limitée 6 mètres à l'égout du toit.

10.2. Dans le cas de logements collectifs concernant un îlot complet ou d'une opération groupée sur plusieurs lots, la hauteur des constructions peut atteindre R+2 (soit 9,5 m à l'égout).

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article 1AUh 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

	Constructions neuves et constructions existantes	
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos
habitat	– 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place – 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places – Supérieure à 120 m ² de surface de plancher : 3 places	– 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place – 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places – Supérieure à 120 m ² de surface de plancher : 3 places
commerce	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
bureaux	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
artisanat	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
hôtel	1 place par chambre	1 place par chambre
équipements publics	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Pour les lotissements et opération d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour 3 logements.

Article 1AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, une superficie de 10% de la superficie totale de l'opération doit être réservée à la réalisation d'espaces paysagers et de plantations.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 1AUh 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 1AUh 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 1AUt

CARACTERE DE LA ZONE 1AUt

La zone 1AUt a pour objet l'aménagement du quartier plurifonctionnel de la Tibourgère, adapté aux nouveaux modes de vie et aux nouvelles exigences environnementales. Il combinera habitat, commerces, activités tertiaires ou artisanales et équipements publics sur un peu moins de 50 hectares.

93

La zone 1AUt comprend 3 secteurs :

- 1AUth : secteur mixte pouvant accueillir de l'habitat, commerces, services et équipements publics
- 1AUtc : secteur d'activités commerciales et tertiaires
- 1AUta : secteur d'activités artisanales

ZONE 1AUth

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUth 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions isolées non intégrées à une opération d'ensemble.

1.2. Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, le caractère du voisinage d'un quartier d'habitations, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts et les aires de stockage
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules
- L'ouverture de toute carrière et gravière
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les pylônes
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 1AUth 2.

Article 1AUth 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

• Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1A Uth 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article 1A Uth 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

96

4.2.2. Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1A^{Uth} 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 1A^{Uth} 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le projet de lotissement ou d'aménagement d'ensemble devra rechercher une implantation des constructions permettant :

- un bon ensoleillement de la construction afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie (solaire passif)
- une composition urbaine forte avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public (façade visible sur l'espace publique, création de cours anglaises, maçonnerie, espaces enherbés, espaces plantés ou clôtures en limite d'espace public ...)

6.2. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de propriété
- soit en retrait de 3 m par rapport à l'alignement
- soit en retrait de 5 m par rapport à l'alignement

Le long du chemin des Meuniers, les constructions individuelles, en lots libres ou groupées, s'implanteront à 8 m minimum de l'axe du chemin pour respecter la végétation existante.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées est autorisé. Cette disposition ne doit pas avoir pour conséquence un empiètement sur la propriété d'un tiers.

6.6. Les équipements d'intérêts collectifs (éducation, santé, etc.)

Aucune prescription particulière n'est exigée.

Article 1A^{uth} 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions sont édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Les équipements d'intérêts collectifs (éducation, santé, etc.)

Aucune prescription particulière n'est exigée.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1A^{uth} 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 1A^Uth 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble bâti construit sur un même terrain ne peut excéder 60% de la superficie du terrain sauf pour les locaux techniques non intégrés à une construction et pour les logements individuels.

Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un dépassement du coefficient d'emprise au sol maximal imposé sera autorisé.

Article 1A^Uth 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Logements individuels

La hauteur maximale des logements individuels est fixée à R+1+comble ou R+1+attique limitée 6 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation, extension ou changement de destination de constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 m à l'égout du toit.

Les constructions s'implanteront rationnellement dans la pente et ne devront pas être encaissées de plus d'un niveau.

Les bâtiments partiellement sur pilotis sont autorisés, notamment pour accueillir du stationnement.

10.2. Logements collectifs :

La hauteur maximale des logements collectifs est fixée à R+2+comble ou R+2+attique limitée 11,50 mètres à l'égout du toit

Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation, extension ou changement de destination de constructions existantes.

Un sous-sol enterré ou semi-enterré pourra être accepté.

10.3. Équipements d'intérêts collectifs

Aucune prescription particulière n'est exigée.

10.4. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article 1A^Uth 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains

Les bâtiments devront être d'une conception sobre et contemporaine (simplicité des formes, harmonies des volumes et des couleurs).

Aucune prescription particulière n'est exigée pour les équipements d'intérêt collectif.

99

11.2. Toitures

Pour les maisons individuelles en lot libre, les toitures seront :

- soit en tuile avec une pente à 35% au maximum.
- soit composées d'autres matériaux (ex : toiture terrasse, toiture métallique)

Pour les autres constructions, les toitures seront :

- soit en tuiles de terre cuite ou similaire :
- soit en matériaux métalliques
- soit en toitures en terrasse végétalisées ou non

Les teintes autorisées en toiture sont :

- Les teintes naturelles des matériaux. Ex : tuile, bac acier couleur alu, zinc, cuivre...
- Les couleurs sombres (ex : acier laqué gris).

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

11.3. Élévations et façades

Ouvertures et menuiseries :

Seuls les linteaux droits sont autorisés.

Le faux petit bois à l'intérieur du vitrage est interdit.

Les teintes des menuiseries extérieures seront neutres (noir, gris, blanc, matériaux naturels (bois, alu...), bleu sombre...). La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Systèmes d'occultation:

Le PVC est interdit pour les volets battants et coulissants. Les volets roulants PVC sont autorisés.

Les teintes des systèmes de fermeture seront neutres (noir, gris, blanc, matériaux naturels (bois, alu, bleu sombre...))

Revêtements extérieurs :

Les teintes autorisées en façade :

- les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois, teinte du sable de l'enduit, rouge de la terre cuite ou de la brique, bois bakéliné, inox, béton lasuré...),

- le noir, le blanc et le gris.
- les couleurs franches seront autorisées à condition d'être pensées en articulation étroite avec le travail de végétalisation attendu aux abords des bâtiments :
 - soit en touches ponctuelles (ex : volume secondaire du projet),
 - soit en masses plus importantes.

Les enduits de teinte beige-rosé, en tant que couleur exclusive sur une maison, et les couleurs criardes sont interdits.

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : parement de briquettes...).

11.4. Clôtures

Les clôtures en PVC (ex : lisses) sont interdites.

Les ajouts d'écrans individuels sont interdits (ex : brande, films plastique...).

En façade sur rue :

Les clôtures ne dépasseront pas 1,00 mètre de haut. Elles seront constituées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,00 mètre.

En limite séparative, entre parcelles privées :

Les clôtures ne dépasseront pas 2,00 mètre de haut. Elles seront constituées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,80 mètre

Le positionnement du grillage pourra différer le long du chemin des Meuniers, afin de préserver les arbres existants.

Lorsque les dispositions architecturales de l'habitation (ex : décalages de façade) ne permettent pas de ménager l'intimité de la terrasse prolongeant le logement sur le jardin, un brise-vue de 2,00 m de hauteur maximum sur 3 m de profondeur maximum est toléré. Ce brise-vue sera alors réalisé en bois, en maçonnerie enduite ou dans le même matériau que la construction.

En fond de parcelle, un unique brise-vue réalisé en bois, en maçonnerie enduite ou dans le même matériau que la construction de 1,80 de hauteur maximum sur 3 m de largeur maximum sera autorisé pour limiter les vis à vis.

En limite séparative avec un espace public autre que la rue d'accroche de la façade principale.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sombre
- soit d'un élément construit en harmonie avec la construction. La longueur de cet élément construit n'excédera pas 10 m.

11.5. Constructions annexes

Les bâtiments annexes seront construits dans le même langage architectural que le bâtiment principal ou recevront un habillage bois.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

Article 1A Uth 12 STATIONNEMENT

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

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans le paysage environnant.

Le nombre minimum de places sera calculé de la manière suivante :

	Constructions neuves et constructions existantes	
	Nombre de places automobiles	Nombre de places vélos
habitat	- 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place - 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places - Supérieure à 120 m ² de surface de plancher: 3 places	- 0 à 60 m ² de surface de plancher : 1 place - 60 à 120 m ² de surface de plancher : 2 places - Supérieure à 120 m ² de surface de plancher: 3 places
commerce	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
bureaux	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
artisanat	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
hôtel	1 place par chambre	1 place par chambre
équipements publics	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m	1 place pour 30 m ² de surface de plancher exonéré à condition qu'un parking public soit situé à moins de 300 m

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Pour les lotissements et opération d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour 3 logements.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Par exception, il n'est pas exigé de stationnement pour la Place de la Ferme de la Tibourgère.

Article 1A Uth 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1A^Uth 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

102

SECTION IV

Article 1A^Uth 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 1A^Uth 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 1AUtc

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUtc 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions isolées non intégrées à une opération d'ensemble.

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol nouvelles ou existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités commerciales et aux bureaux notamment :

- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUtc
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du code de l'urbanisme
- L'implantation des bâtiments agricoles et des élevages

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 1AUtc 2.

Article 1AUtc 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone.
 - que le logement soit incorporé au corps du bâtiment d'activités.
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUtc 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article 1AUtc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1AUtc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 1AUtc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Retrait par rapport aux routes nationales et départementales

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- d'au moins 15 m par rapport à l'alignement de la voie pour la RD 755.
- d'au moins 15 m par rapport à l'alignement de la voie pour la RN 160.
- d'au moins 20 m par rapport à l'alignement de la voie pour l'avenue de la Maine.

6.2. Retrait par rapport aux autres voies publiques

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 3 m minimum.

Le long du chemin des Meuniers, les constructions s'implanteront à 8 m minimum de l'alignement du chemin pour respecter la végétation existante.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUtc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions sont édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUtc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contigües implantées sur une même propriété est de 4 mètres minimum, afin notamment de permettre la sécurité relative aux risques d'incendie.

Article 1AUtc 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article 1AUtc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

10.2. Dans la zone 1AUtc située entre la RN 160 et le talweg existant (secteur tertiaire), les constructions comporteront au minimum un rez-de-chaussée et un étage.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article 1AUtc 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains

Les bâtiments devront être d'une conception sobre et contemporaine (simplicité des formes, harmonies des volumes et des couleurs).

11.2. Toitures

Les couleurs de toiture autorisées sont :

- les teintes naturelles des matériaux. Ex : tuile, bac acier couleur alu, zinc, cuivre, verre...
- ou les matériaux de couleur gris mat (ex : acier laqué).

Les toitures autorisées sont de quatre types :

- Les toitures à pente en tuiles de terre cuite ou similaire. La pente de la couverture en tuiles sera de 35 % au maximum, soit environ 19°.
- Les toitures métalliques à faible pente. La pente de la couverture sera conforme au DTU en vigueur avec un maximum de 18% ou environ 10°. Les ouvrages techniques émergents seront limités au minimum, composés en façade, voire intégrés dans un volume dessiné. Les toitures métalliques à faible pente pourront rester visibles conformément à une conception architecturale évidente et affirmée. La plupart du temps elles seront masquées par un acrotère périphérique.
- Les toitures en terrasse. Les ouvrages techniques émergents seront limités au minimum, composés en façade, voire intégrés dans un volume dessiné. Elles seront masquées par un acrotère périphérique.
- Les verrières

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

11.3. Élévations et façades

Ouvertures et menuiseries :

Seuls les linteaux droits sont autorisés.

Les vitrages à effet de miroir sont interdits.

Les teintes des menuiseries extérieures seront sobres, voire identique à celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit, blanc, noir, gris, matériaux naturels (bois, alu...). La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Systemes d'occultation:

Les volets battants sont interdits.

Les teintes des systemes de fermeture seront neutres (noir, gris, blanc, matériaux naturels (bois, alu...), bleu sombre...) ou identique à celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

Les brise-soleil et auvents débordants de la façade sont autorisés, sous réserve d'une composition harmonieuse avec la façade.

Revêtements extérieurs :

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : parement de briquettes...).

Les bardages métalliques à nervure pourront être autorisés conformément à une conception architecturale évidente et affirmée.

Les teintes autorisées en façade sont :

- les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois, teinte du sable de l'enduit, rouge de la terre cuite ou de la brique, bois baké, inox, béton lasuré...),
- le noir, le blanc et le gris. Les grands aplats de blancs purs sont proscrits.

Les enduits de teinte beige rosé sont interdits.

Les couleurs franches seront admises à condition d'être utilisées en touches ponctuelles et de ne pas représenter plus de 35% de la surface de la façade.

11.4. Clôtures

Les clôtures autorisées auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :

- soit d'une déclinaison architecturale de la façade,
- soit d'un barreaudage métallique au dessin soigné,
- soit d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre de teinte verte ou gris foncés. Les autres couleurs sont proscrites.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite

Article 1AUtc 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport ou de service,

- des véhicules des visiteurs,

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.

Article 1AUtc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUtc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 1AUtc 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 1AUtc 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 1AUta

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUta 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

110

Sont interdites les constructions isolées non intégrées à une opération d'ensemble.

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol nouvelles ou existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités artisanales, d'entrepôt, de bureaux, de commerce et de services publics notamment :

- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUtc
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du code de l'urbanisme
- L'implantation des bâtiments agricoles et des élevages

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 1AUta 2.

Article 1AUta 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone.
 - que le logement soit incorporé au corps du bâtiment d'activités.

Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus

possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUta 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article 1AUta 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1AUta 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 1AUta 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Retrait par rapport à la RD 755

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 15 m par rapport à l'alignement de la voie pour la RD 755.

6.2. Retrait par rapport aux autres voies publiques

Les constructions seront implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUta 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions sont édifiées :

- soit en limites séparatives. Dans ce cas un mur coupe-feu est obligatoire.
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUta 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 4 mètres minimum, afin notamment de permettre la sécurité relative aux risques d'incendie.

Article 1AUta 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article 1AUta 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

10.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article 1AUta 11 ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux

matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

Les bâtiments devront être d'une conception sobre et contemporaine (simplicité des formes, harmonies des volumes et des couleurs).

11.2. Toitures

Les couleurs de toiture autorisées sont :

- les teintes naturelles des matériaux. Ex : tuile, bac acier couleur alu, zinc, cuivre...
- ou les matériaux de couleur gris mat (ex : acier laqué).

Les toitures autorisées sont de deux types :

- Les toitures métalliques. Les ouvrages techniques émergents seront limités au minimum, composés en façade, voire intégrés dans un volume dessiné. Les toitures métalliques à faible pente seront masquées par un acrotère périphérique.
- Les toitures en terrasse. Les ouvrages techniques émergents seront limités au minimum, composés en façade, voire intégrés dans un volume dessiné. Elles seront masquées par un acrotère périphérique.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

11.3. Élévations et façades

Ouvertures et menuiseries :

Seuls les linteaux droits sont autorisés.

Les vitrages à effet de miroir sont interdits.

Les teintes des menuiseries extérieures seront sobres, voire identique à celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit, blanc, noir, gris, matériaux naturels (bois, alu...). La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Systèmes d'occultation:

Les volets battants sont interdits.

Les teintes des systèmes de fermeture seront neutres (noir, gris, blanc, matériaux naturels (bois, alu...), bleu sombre...). La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Revêtements extérieurs :

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : parement de briquettes...).

Les matériaux bruts non conçus pour rester apparents sont interdits (ex : type parpaing béton).

Les bardages en PVC sont interdits.

Les teintes autorisées en façade sont :

- les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois, teinte du sable de l'enduit, rouge de la terre cuite ou de la brique, bois baké, inox, béton lasuré...),
- le noir, le gris et ponctuellement, le blanc. Le blanc pur est à éviter.

Les enduits de teinte beige-rosé sont interdits.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur et seront constituées :

- soit d'un barreaudage métallique au dessin soigné
- soit d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite.

Article 1AUta 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel
- des véhicules de livraison, de transport ou de service
- des véhicules des visiteurs

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.

Article 1AUta 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUta 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 1AUta 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 1AUta 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

116

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone spécialisée, à caractère naturelle, ouverte à l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone d'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts...).

117

Sont classés en zone 1AUe, les extensions de la zone Ekho...

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions isolées non intégrées à une opération d'ensemble
- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe2
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du code de l'urbanisme
- L'implantation des bâtiments agricoles et des élevages

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 1AUe 2.

Article 1AUe 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou équipements collectifs de la zone.
 - que le logement soit incorporé au corps du bâtiment d'activités.
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
 - Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus

possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

119

Article 1AUe 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article 1AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 1AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de l'A87

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. Le long des routes départementales

- En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.
- Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.3. Le long des autres routes

6.3.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

6.3.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.3.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1A Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 4 mètres minimum, afin notamment de permettre la sécurité relative aux risques d'incendie.

Article 1AUe 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. En revanche, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

122

Article 1AUe 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article 1AUe 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les façades vues depuis un axe important (Route Départementale, axes d'entrées de ville...) sont traitées en façade principale.

Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont autorisés en façade principale de la construction à condition de faire l'objet d'une intégration soignée. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Les zones de stationnement visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

11.6 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

123

Article 1AUe 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel
- des véhicules de livraison, de transport ou de service
- des véhicules des visiteurs

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Article 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 1AUe 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 1AUe 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

124

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone spécialisée, à caractère naturelle, ouverte à l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone d'accueil de grands équipements collectifs (culturel, éducatif, de sports, de loisirs...).

Est classé en zone 1AUL, le secteur d'extension envisagée du site Massabielle.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUL 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées

- aux activités sportives et de loisirs
- aux services publics ou d'intérêt collectif
- à l'aménagement de jardins familiaux
- au stationnement de camping-car

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 1AUL 2.

126

Article 1AUL 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

• Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

• Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions) desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense incendie contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.4 Eau potable

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

4.5 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...).

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

128

4.6 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1AUL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 1AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

6.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives internes à la zone 1AUL ou mitoyennes des zones à vocation d'activités :

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives
- Soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

7.2. Limites séparatives mitoyennes d'une zone à vocation d'habitat, naturelle, agricole ou économique :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 1AUL 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 80%. En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation notamment).

Article 1AUL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont autorisés en façade principale de la construction à condition de faire l'objet d'une intégration soignée. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article 1AUL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel
- des véhicules de livraison, de transport ou de service
- des véhicules des visiteurs

Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.

Article 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,

- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain, pour notamment limiter le ruissellement.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 1AUL 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 1AUL 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ZONE 2AUh

CARACTERE DE LA ZONE 2AUh

La zone 2AUh est une zone généraliste, à caractère naturel, non équipée, fermée à l'urbanisation.

La vocation dominante de la zone est l'habitat. En complément, des activités ponctuelles telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs seront présentes.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2AUh 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 2AUh 2.

Article 2AUh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.2. Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.3 Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une

haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 3 ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

Article 2AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

Article 2AUh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 2AUh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Article 2AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives

Article 2AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 2AUh 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article 2AUh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article 2AUh 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Article non réglementé.

Article 2AUh 12 STATIONNEMENT

Article non réglementé.

Article 2AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

135

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 2AUh 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 2AUh 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE 2AUe

CARACTERE DE LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe est une zone spécialisée, à caractère naturel, fermée à l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone d'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts...)

Sont classées en zone 2AUe, une partie des extensions de la zone Ekho.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUe 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2AUh 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article 2AUh 2.

Article 2AUe 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.2. Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.3. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une

haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe 3 ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

Article 2AUe 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

Article 2AUe 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article 2AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Article 2AUe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives

Article 2AUe 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article 2AUe 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article 2AUe 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article 2AUe 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Article non réglementé.

Article 2AUe 12 STATIONNEMENT

Article non réglementé.

Article 2AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

139

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article 2AUh 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article 2AUe 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A comprend les espaces agricoles reconnus, réservés à l'exploitation agricole des sols, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A regroupe une large partie du territoire en dehors de l'agglomération.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article A 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article A 2.

142

Article A 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

2.2. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage ...

- Les constructions nouvelles et leurs annexes à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, maraîchage...) et de sa taille:

- qu'elles soient motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, maraîchage...) et de sa taille

- qu'elles soient localisées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation

- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014).

- ~~La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :~~

- ~~— Les annexes seront construites à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation~~

- ~~— Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :~~

- ~~— Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40 m² (surface totale cumulée)~~

- ~~— Pour les autres catégories d'annexes (piscine, abri de jardin, abri à vélo...), l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 20m² (surface totale cumulée)~~

- La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :

- Sans construction d'un nouveau logement,

- A une distance maximale de 20 mètres en tout point du bâtiment principal sur un seul niveau.
 - Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :
 - Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40m² (surface totale cumulée)
 - Pour les autres catégories d'annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique ...), l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 60m² (surface totale cumulée)
 - la piscine, couverte ou non, est limitée à 60m² d'emprise au sol.
- Les bâtiments repérés agricoles (anciennes granges) d'intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et être réhabilités sous réserve :
 - d'avoir été recensés et repérés sur le plan de zonage du PLU
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
 - qu'un seul logement soit créé sans extension possible de la construction existante

Ces travaux sont admis, à condition de disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif, de mettre en valeur le bâti existant, de ne pas porter atteinte au caractère des lieux, de proposer un projet architectural de qualité et de ne pas avoir réalisé de travaux comme cités ci-dessus depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU.

- Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- L'ensemble des activités agritouristiques, les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique.
- Les infrastructures routières d'intérêt général.
- Les panneaux solaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.3. Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.4. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de changement de destination d'une construction existante bénéficiant déjà d'une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent être assainies suivant un dispositif non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long de l'A87

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à la RD 160** : selon un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport aux autres départementales** : selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.3. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées afin de préserver le caractère des lieux :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative, à condition de mettre en valeur le bâti environnant et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.5. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article A 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Constructions à usage agricole

Pas de règles particulières

10.2 Constructions à usage d'habitation

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout du toit ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

10.3. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont interdits en façade de la construction sauf s'ils y sont intégrés.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les paysages environnants.

Les clôtures seront ajourées et de type agricole (lisse de bois, grillage à mouton, haie agricole...)

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Ap

CARACTERE DE LA ZONE Ap

150

Le secteur Ap comprend les espaces agricoles à enjeux et identifiés au PADD, inconstructibles pour diverses raisons :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique
- prendre en compte la sensibilité paysagère

Sont classées en zone Ap, les secteurs à proximité des villages de La Sauzaie, La Rivière, Sainte Marie et La Pépinière.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ap 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Ap 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article Ap 2.

151

Article Ap 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.2. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.3. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une

haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ap 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Ap 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, est autorisée la mise en place d'un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur, faisant l'objet d'une intégration soignée et à la charge du constructeur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

153

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ap 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Ap 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. De façon à favoriser l'insertion et à préserver le caractère des lieux, les implantations doivent être étudiées en fonction du paysage avoisinant et de l'environnement.

6.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Ap 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Ap 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Ap 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Ap 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Ap 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les paysages environnants.

Les clôtures seront ajourées et de type agricole (lisse de bois, grillage à mouton, haie agricole...)

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article Ap 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

155

Article Ap 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ap 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Ap 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Ap 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Ah

CARACTERE DE LA ZONE Ah

La zone Ah regroupe l'ensemble des villages, hameaux et lieux dits situés en zone agricole.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ah 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Ah 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article Ah 2.

157

Article Ah 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

2.1. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage ...
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.2. Sont autorisés sous réserve de la mise en valeur du bâti existant :

- La restauration des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire en cas de construction à vocation d'habitat.
- La restauration et/ou le changement de destination des bâtiments traditionnels existants, dont il reste trois murs porteurs debout jusqu'à l'égout de toit, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un seul logement.
- Les extensions des constructions ~~à usage d'habitation~~ dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014).
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - sans construction d'un nouveau logement

- ~~à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation~~ **à une distance maximale de 20 mètres en tout point du bâtiment principal sur un seul niveau.**
- à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU
- sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :
 - le garage est limité à 40 m² d'emprise au sol
 - les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, seront limités à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)
 - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...) sont limitées à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)
 - la piscine, couverte ou non, est limitée à 60 m² d'emprise au sol

2.3. Sont autorisés sous réserve qu'ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles :

- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes s'ils sont réalisés dans des bâtiments anciens existants
- Les aires naturelles de camping, ainsi que la construction des bâtiments et installations qui leur sont nécessaires
- Les centres équestres ainsi que les structures d'hébergement qui leur sont liées, uniquement si elles sont réalisées dans des bâtiments anciens existants

2.4 Sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat :

- Les changements de destination de bâtiments existants pour des activités artisanales. L'activité artisanale doit toutefois être limitée à 200 m² de surface de plancher.

2.5. Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.6. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à

l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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.

159

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès :

- doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Ah 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à la RD 160** : selon un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Par rapport aux autres départementales** : selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.3. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées afin de préserver le caractère des lieux :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Ah 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Ah 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

Article Ah 9 **EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

Article Ah 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 limitée 6 mètres à l'égout du toit.

10.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article Ah 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les façades vues depuis un axe important (Route Départementale, boulevards urbains, axes d'entrées de ville...) sont traitées en façade principale.

Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont autorisés en façade principale de la construction à condition de faire l'objet d'une intégration soignée. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

Les clôtures maçonnées auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article Ah 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

163

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Ah 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Ah 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Le secteur N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

165

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article N 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article N 2.

Article N 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique,
- Les aménagements de jardins familiaux,
- Les infrastructures routières d'intérêt général,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone,
- les petits édicules à usage d'aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les constructions d'intérêt collectif liées à des activités autorisées dans la zone (sanitaires, etc...).
- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014).
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - Sans construction d'un nouveau logement ;
 - A une distance maximale de 20 mètres en tout point du bâtiment principal et sur un seul niveau ;
 - Sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :
 - Pour les garages, l'emprise au sol nouvellement créée sera limitée à 40m² (surface totale cumulée)
 - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique ...) sont limitées à 60m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)
 - la piscine, couverte ou non, est limitée à 60m² d'emprise au sol.
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU concernés par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Lay** approuvé le 18 février 2005, des prescriptions particulières s'appliquent (se reporter à l'annexe 3 du PLU).
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en **zone inondable de la Maine**, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
 - Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un des **boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.
- Dans les **espaces à planter identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme**, il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

168

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, est autorisée la mise en place d'un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur, faisant l'objet d'une intégration soignée et à la charge du constructeur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

169

6.1. Le long de l'A87

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à la RD 160** : selon un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Par rapport aux autres départementales** : selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.3. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées afin de préserver le caractère des lieux :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article N 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les paysages environnants.

Les clôtures seront ajourées et de type agricole (lisse de bois, grillage à mouton, haie agricole...)

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

SECTION IV

Article N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Nh

173

CARACTERE DE LA ZONE Nh

La zone Nh regroupe l'ensemble des villages, hameaux et lieux dits situés en zone naturelle. Les domaines bâtis situés en Nh listés ci-dessous sont des domaines bâtis à valeur patrimoniale pour lesquels des changements de destination à vocation de commerce, d'hébergement hôtelier ou de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés :

- Le logis du Châtelier
- Le logis de la Basse Martinière
- Le logis des Aubretières
- Le château du Bignon
- L'abbaye de la Grainetière
- La Maha

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Nh 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article Nh 2.

Article Nh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

2.2. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- Les cimetières à dominante végétale dans les sites à caractère religieux ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

2.3. Sont autorisés sous réserve de la mise en valeur du bâti existant :

- La restauration des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire en cas de construction à vocation d'habitat.
- La restauration et/ou le changement de destination des bâtiments traditionnels existants, dont il reste trois murs porteurs debout jusqu'à l'égout de toit, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour la création d'un seul logement.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (Conseil Municipal du 15/12/2014).
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - sans construction d'un nouveau logement
 - à une distance maximale de ~~40m~~ **20m en tout point** mètres de l'habitation
 - à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU
 - sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous :
 - le garage est limité à 40 m² d'emprise au sol
 - les abris pour animaux, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, seront limités à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)
 - les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...) sont limitées à 60 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée)
 - la piscine, couverte ou non, est limitée à 60 m² d'emprise au sol

2.4. Sont autorisés sous réserve qu'ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles :

- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes s'ils sont réalisés dans des bâtiments anciens existants
- Les aires naturelles de camping, ainsi que la construction des bâtiments et installations qui leur sont éventuellement nécessaires
- Les centres équestres
- Les structures d'hébergement liées aux centres équestres uniquement si elles sont réalisées dans des bâtiments anciens existants

2.5. Sont autorisés sous réserve de la mise en valeur du bâti existant et sous réserve qu'ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles :

- Les changements de destination vers le commerce, l'hébergement hôtelier ou le service public ou d'intérêt collectif des bâtiments à valeur patrimoniale suivants :
 - Le logis du Châtelier
 - Le logis de la Basse Martinière
 - Le logis des Aubretières
 - Le château du Bignon
 - L'abbaye de la Grainetière
 - La Maha

2.6. Sont autorisés sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat :

- Les changements de destination de bâtiments existants pour des activités artisanales. L'activité artisanale doit toutefois être limitée à 200 m² de surface de plancher.

2.7. Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.8. Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection alléguée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Nh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Nh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à la RD 160** : selon un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Par rapport aux autres départementales** : selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées afin de préserver le caractère des lieux :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Nh 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Nh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 limitée 6 mètres à l'égout du toit.

10.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article Nh 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Tout projet doit respecter les principes architecturaux suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en adéquation avec les constructions voisines, notamment quant aux matériaux, pente de toit, éléments de toiture. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux et des constructions avoisinants et aux paysages urbains.

11.2 Les façades vues depuis un axe important (Route Départementale, boulevards urbains, axes d'entrées de ville...) sont traitées en façade principale.

Les éléments techniques tels que les climatisations et les ventilations sont autorisés en façade principale de la construction à condition de faire l'objet d'une intégration soignée. Il n'y aura notamment aucun élément en saillie.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une intégration paysagère.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

Les clôtures maçonnées auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article Nh 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Nh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Nh 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Nh 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE NL

La zone NL comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone NL est plus particulièrement une zone destinée à accueillir des activités de loisirs de plein air (golf, moto-cross, camping...).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NL 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article NL 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article NL 2.

183

Article NL 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les aménagements et constructions d'intérêt collectif nécessaires à l'exercice des activités de plein air ainsi que les aires de stationnement qui leur sont liées.
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.2 Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

2.3 Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.4. Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :

- De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article NL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article NL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article NL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article NL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article NL 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article NL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à un seul niveau (rez-de-chaussée) limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

10.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

10.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article NL 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les paysages environnants.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées et végétales.

Les clôtures, sur les routes de Cholet et de Chambretau doivent être particulièrement soignées.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article NL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :

- des véhicules du personnel
- des véhicules de livraison, de transport ou de service
- des véhicules des visiteurs

Article NL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront traitées avec des matériaux perméables ou drainants.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

188

SECTION IV

Article NL 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article NL 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Ngv

CARACTERE DE LA ZONE Ngv

La zone Ngv est une zone spécialisée pour l'accueil de des gens du voyage.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ngv 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Ngv 2.

Article Ngv 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les aménagements et constructions d'intérêt collectif nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que les aires de stationnement qui leur sont liées.
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ngv 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

- qui répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- qui permettent de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- qui ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

191

Article Ngv 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article Ngv 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Ngv 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

192

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Ngv 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites

séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

193

Article Ngv 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Ngv 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Ngv 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Ngv 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les paysages environnants.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées et végétales.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article Ngv 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

194

Article Ngv 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ngv 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Ngv 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Ngv 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Nca

CARACTERE DE LA ZONE Nca

La zone Nca correspond au périmètre de la carrière.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nca 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Nca 2.

Article Nca 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisés sur l'espace identifié de la carrière.
- Les exhaussements et les affouillements de sols sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de carrière des parcelles.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
 - Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nca 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles de desserte : défense contre l'incendie, stationnement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Nca 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Nca 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Nca 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nca 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nca 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Nca 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Nca 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Nca 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article Nca 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

200

Article Nca 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nca 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Nca 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Nca 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Nci

CARACTERE DE LA ZONE Nci

La zone Nci correspond à la zone du cimetière.

201

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nci 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Nci 2.

202

Article Nci 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations liées et nécessaires au cimetière.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...).
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique.
- Les infrastructures routières.
- La reconstruction dans un volume identique des constructions ayant été détruite depuis moins de deux ans par un sinistre, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux,
- Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;
 - Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus des cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nci 3 ACCES ET VOIRIE

3.3. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.4. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles de desserte : défense contre l'incendie, stationnement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Nci 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.4 Eau potable

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

4.5 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.6 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article Nci 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Nci 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A87.

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nci 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nci 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Nci 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Nci 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Nci 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les paysages environnants.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

Article Nci 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Nci 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nci 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Nci 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Nci 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Nd

CARACTERE DE LA ZONE Nd

La zone Nd est une zone spécialisée pour l'accueil :

- des espaces de stockage, de tri et de valorisation des déchets
- de la station d'épuration

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nd 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Nd 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article Nd 2.

209

Article Nd 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés en **zone inondable de la Maine**, il peut être opposé un refus d'autorisation d'urbanisme ou des prescriptions particulières.

2.2. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les aménagements et constructions nécessaires à la gestion des déchets, au traitement des eaux usées et à l'exploitation de carrières ainsi que les aires de stationnement qui leur sont liées.
- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

2.3. Dans les **zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés à la sécurité des personnes ;
- sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.4. Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter

atteinte ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé à ce qu'une haie soit replantée dans les mêmes proportions que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nd 3 ACCES ET VOIRIE

210

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions) desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense incendie contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Nd 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

En cas d'aménagement d'aires de stationnements, un traitement des eaux de ruissellement doit être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Nd 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Nd 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nd 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Nd 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Nd 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Nd 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Nd 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) est interdit. Les murs enduits le seront des deux côtés.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres.

11.4 L'implantation des aires et zones de stockage se fera hors champs visuel des voies principales. Les aires et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.

11.5 Toitures

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

~~L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé.~~

Article Nd 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Nd 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nd 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Nd 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article N° 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

ZONE Np

CARACTERE DE LA ZONE Np

Le secteur de la zone Np correspond au Mont des Alouettes, à protéger et à mettre en valeur, en particulier pour des motifs paysagers d'ordre esthétique et historique.

215

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Np 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article Np 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article Np 2.

216

Article Np 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la mise en valeur du Mont des Alouettes.
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique.
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;

- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus des cas précités ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

• Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à **des boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux boisements concernés par un Plan simple de gestion.

217

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Np 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. 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 permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...
- doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir
- ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...

Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour.

Article Np 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, est autorisée la mise en place d'un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur, faisant l'objet d'une intégration soignée et à la charge du constructeur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article Np 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Np 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à la RD 160** : selon un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux

d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Par rapport aux autres départementales** : selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées afin de préserver le caractère des lieux :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière
- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

6.3. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Np 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.

Article Np 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Np 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Np 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Np 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

11.2 Les éléments techniques tels que les ventilations, les coffrets de distribution, les transformateurs électriques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Article Np 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Np 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Np 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

Article Np 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

Article Np 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

ZONE Nf

CARACTERE DE LA ZONE Nf

Le secteur Nf correspond à une zone naturelle et forestière où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes.

222

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nf 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article N 2.

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article Nf 2.

Article Nf 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de leur intégration paysagère et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers :

- Les installations et équipements techniques liés aux activités de sylviculture et d'exploitation forestière
- Les installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ; télécommunication...)
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique
- Les infrastructures routières d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone,
- Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**, il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.
- Dans les **zones humides** inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - sont liés à la sécurité des personnes ;
 - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les **haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants :
 - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ;

- Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus des cas précités ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future.

Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

• Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à des **boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux boisements concernés par un Plan simple de gestion.

224

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nf 3 ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

Article Nf 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, est autorisée la mise en place d'un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur, faisant l'objet d'une intégration soignée et à la charge du constructeur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Nf 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

Article Nf 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des routes départementales

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à la RD 160** : selon un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Par rapport aux autres départementales** : selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies.

Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

6.2. Le long des autres routes

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privée existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres seront acceptées afin de préserver le caractère des lieux :

- lorsque plusieurs constructions environnantes sont construites selon un retrait différent
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière

- lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article Nf 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.2. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Article Nf 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Article Nf 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

Article Nf 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article Nf 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tout projet doit respecter les principes d'insertion suivants : harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Il ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des constructions avoisinantes et des paysages. L'insertion d'un nouveau projet, visible depuis le paysage lointain, doit être prise en compte afin de limiter les impacts visuels.

Article Nf 12 STATIONNEMENT

Article non réglementé.

Article Nf 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement.

227

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nf 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

SECTION IV

**Article Nf 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**Article Nf 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Titre 6

ANNEXES AU REGLEMENT

228

ANNEXE 1 : LEXIQUE

ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES QUI, EN RAISON DE LEUR INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL, PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, DES LORS QUE CE CHANGEMENT DE DESTINATION NE COMPROMET PAS L'EXPLOITATION AGRICOLE, AU TITRE DE L'ARTICLE L-123.3.1 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE 3 : LISTE DU PETIT PATRIMOINE ET DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L-123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES

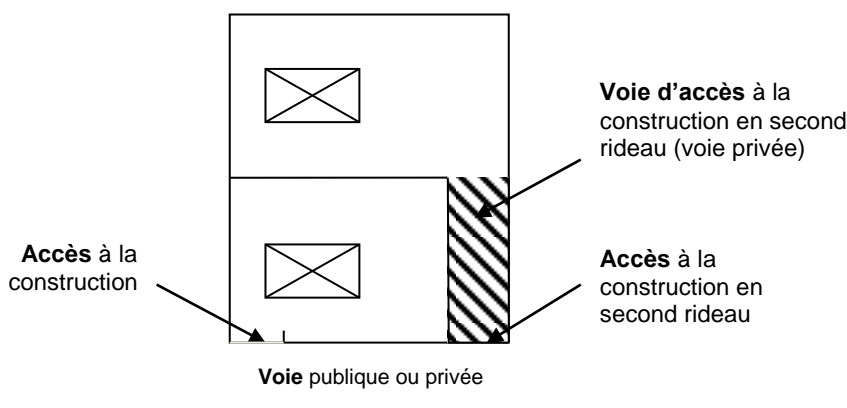
ANNEXE 5 : FICHES DE RECOMMANDATION

ANNEXE 6 : RISQUE MINIER

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès : Il comprend le point de jonction de la voie d'accès privée avec la voie publique ou privée.



229

Affouillement : Creusement volontaire du sol naturel en raison de travaux occasionnés sur un terrain. (Contraire : exhaussement)

Alignement : Limite entre le domaine public et une propriété privée

Annexe : Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal. L'annexe est construite sur le même terrain que la construction principale mais est non accolée à cette dernière. Liste non exhaustive d'annexes : garage, abri de jardin, piscine...

Arbre de haute-tige : Arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur permettant le passage de piétons ou de véhicules sous sa couronne.

Attique : Etage édifié en retrait de la façade, au-dessus du dernier plancher d'une construction.

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Les AVAP ont été instituées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 en remplacement des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Rapport entre l'emprise au sol du ou des bâtiments et la surface de l'unité foncière. En cas d'unité foncière répartie sur plusieurs zones du plan local d'urbanisme, la surface prise en compte dans le calcul du CES sera uniquement celle de l'unité foncière ayant le zonage concernée.

Combles : Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Dans le cadre du calcul de la surface de plancher d'une construction, la surface de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial est déduite. (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

Construction : Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux. (Article R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Destination des sols : Objectif d'utilisation d'une surface créée ou à créer. Au regard des autorisations de construire, il existe 9 types de destination (Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureau
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Service public ou d'intérêt collectif

230

Domaine privé - propriété privé : Bien qui appartient à une personne physique ou morale de droit privé, à l'opposé du domaine public. Le domaine privé est soumis au régime du droit privé (Code Civil). La propriété privée peut être sous le contrôle d'un seul individu, d'un groupe d'individu ou d'une entreprise. L'État ou une autre entité publique dispose également d'un domaine privé (voir définition du domaine privé communal).

Domaine privé communal : Bien appartenant à la commune mais non affecté au public ou à un service public. Le domaine privé communal comprend :

- les biens communaux dont la jouissance directe est laissée aux habitants ;
- certains biens affectés à l'usage du public, mais ne faisant pas partie du domaine public : chemins ruraux, jardins et promenades publiques non aménagés pour être utilisés par le public...
- tous les biens qui ne sont pas affectés à l'usage direct du public ou à un service public : immeuble, forêt, pâturage, réserve foncière, ancienne dépendance du domaine public désaffectée...

Domaine public : Bien contrôlé par l'État ou par une personne morale de droit public, mis à disposition du public usager ou affecté à un service public et dans ce cas, spécialement aménagés en vue de l'exécution de ce service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif. L'État ou une autre entité publique dispose également d'un domaine privé (voir définition du domaine privé communal).

Emplacement réservé : Zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social (Article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme), ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés apparaissent comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Emprise au sol : « Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise au sol conditionne les formalités requises pour construire : formalités administratives, recours à un architecte, taxes.

Emprise publique : Notion recouvrant tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Équipement public : Terrain ou construction appartenant à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a vocation à satisfaire les missions de service public. Cette notion comprend également les équipements privés qui ont des homologues publics tels que les établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...

Espace libre : Espace de terrain libre de toute construction (à l'opposé de l'emprise au sol d'une construction). L'espace libre comprend donc les stationnements, les voies de circulation, les espaces verts...

Exhaussement du sol : Elévation volontaire du sol naturel en raison de travaux occasionnés sur un terrain. (Contraire : affouillement)

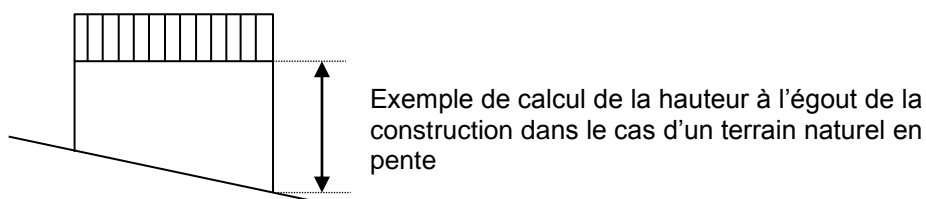
Façade principale : Façade d'une construction faisant face à une voie publique.

Habitations légères de loisirs : « Sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. » (Article R.111-31 du Code de l'Urbanisme)

Hauteur d'une construction : Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

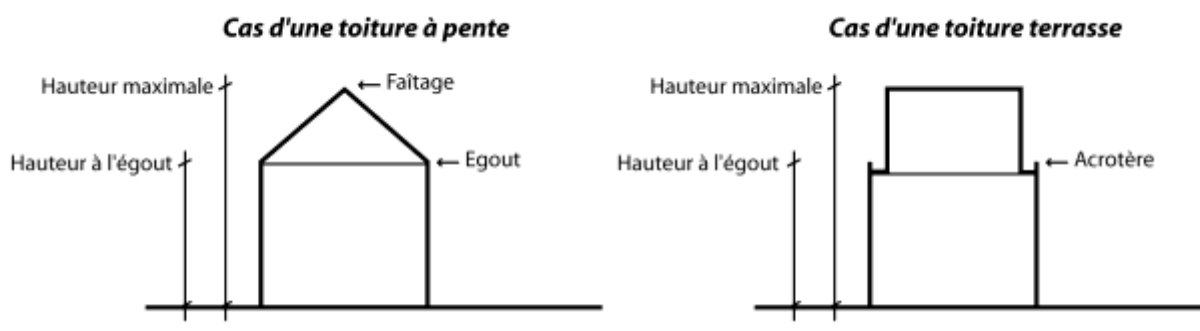
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction (ou l'égout de la construction) et le niveau du sol existant avant travaux (niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).

Dans le cas d'un terrain naturel présentant un fort dénivelé, la hauteur de la construction se mesurera depuis le niveau du sol le plus défavorable. ~~La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit selon la pente du terrain :~~



Deux hauteurs sont définies sur la commune :

- **La hauteur à l'égout d'une construction** est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur maximale** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



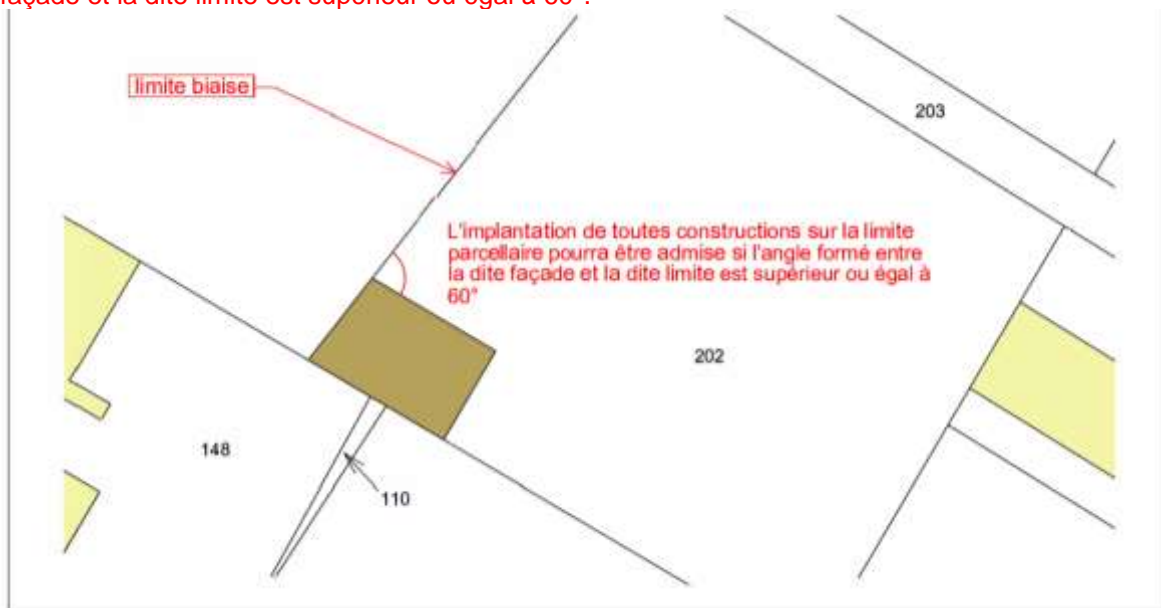
Îlot : Ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des voies publiques ou privées.

Installations classées : Cette catégorie d'installations bénéficie d'un traitement juridique particulier dans Le Code de l'Environnement. Avec la définition suivante : «Sont soumis ... les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale les installations ... qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ...». Les installations classées sont soumises à déclaration ou à autorisation selon une nomenclature approuvée par décret.

Immeuble : Dans le langage quotidien, un immeuble désigne un bâtiment composé d'un ou plusieurs étages. Dans le langage juridique, le mot désigne tout un ensemble de biens et de droits. Ainsi, les immeubles sont les biens qui ne peuvent être déplacés dont font partie les bâtiments mais aussi leurs accessoires tels, les tuyaux d'amenée d'eau enfouis dans le sol, mais aussi les terres, les produits du sol dès lors qu'ils n'en sont pas séparés, et également, par exemple, les animaux qui sont affectés à l'exploitation d'une propriété. (Article 516 et suivants du Code Civil). A l'opposé, on trouve les biens meubles.

Limite séparative : Limite entre 2 propriétés privées à l'opposé d'alignement.

Limite biaisée : Une implantation en limite parcellaire biaisée est admise si l'angle formé par la façade et la dite limite est supérieur ou égal à 60°.



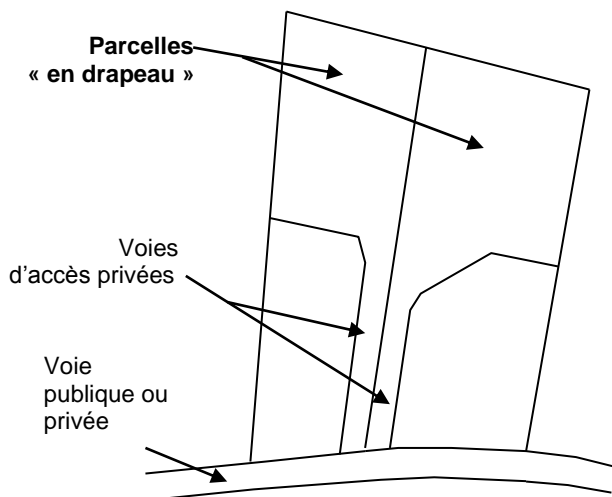
Lotissement : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » (Article L.442-1 du Code de l'Urbanisme)

Opération d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de un le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, ZAC, zone d'activités... Une opération d'ensemble est soumise à des contraintes d'organisation de l'espace et notamment à une programmation des équipements publics.

Orientations d'aménagement et de programmation : « Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations

d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » (Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Parcelle « en drapeau » : Parcelle positionnée en second rideau, desservie par une voie d'accès privée.



Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : Document destiné à évaluer les zones pouvant subir des inondations et proposant des solutions techniques, juridiques et humaines pour y remédier. C'est un document stratégique cartographique et réglementaire qui définit les règles de constructibilité dans les secteurs susceptibles d'être inondés.

Plan d'aménagement d'ensemble : Plan détaillé d'une partie du territoire permettant d'assurer un développement cohérent et durable de cette zone.

Pylône : Support généralement métallique utilisé pour supporter des lignes de transport d'électricité par câbles, des antennes de télécommunications...

Stationnement de caravane : L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits
- Dans les bois, forêts et parcs classés

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier pendant les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. L'arrêté précise les emplacements autorisés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel : restauration rapide, traiteur, commerce alimentaire... lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé. (Articles R.111-38 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Surface de plancher d'une construction : « Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs. » (Article L.112-1 du Code de l'Urbanisme). Les modalités de calcul sont indiquées dans les imprimés d'urbanisme.

Terrain : Propriété foncière d'un seul tenant, constituée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : Etat du terrain avant travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Voie : Aménagement dont l'objectif est de permettre la circulation et la desserte de plusieurs propriétés, piétons et véhicules, y compris si la voie est une impasse.

Zone inondable : Lieu géographique délimité qui a été recouvert par les eaux lors d'une inondation. Les zones inondables sont liées à deux catégories de phénomènes : les inondations naturelles et les inondations dues aux activités humaines. La présence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'est pas systématique. En cas de non présence d'un PPRI, une disposition d'ordre public permet de refuser ou de soumettre à des prescriptions spéciales l'autorisation d'urbanisme si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique. (Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme)

Zone non-aedificandi : Zone inconstructible absolue. Dans ces zones sont interdites tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants.

**ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES QUI, EN
RAISON DE LEUR INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL,
PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION, DES LORS QUE CE CHANGEMENT DE
DESTINATION NE COMPROMET PAS L'EXPLOITATION
AGRICOLE, AU TITRE DE L'ARTICLE L-123.3.1 DU CODE DE
L'URBANISME**

235


Article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage et listés dans cette annexe est toutefois soumis à conditions :

- **que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole :**
 - o **le bâtiment à usage agricole ne doit plus être exploité**
 - o **les distances découlant du « principe de réciprocité » - Article L111-3 du Code Rural - doivent être respectées**
- qu'un seul logement soit créé sans extension possible de la construction existante
- de disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif
- de mettre en valeur le bâti existant
- de ne pas porter atteinte au caractère des lieux
- de proposer un projet architectural de qualité
- de ne pas avoir réalisé de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU




Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment de la liste suivante, le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

L'Ange-Bergère

N° de parcelle au cadastre	Photo
A 1097	

236

L'Angirardière


N° de parcelle au cadastre	Photo
R 1470 et 1471	
R 1478 et 1479	
R 1467 et 1469	

L'Ardouinière

N° de parcelle au cadastre	Photo
YA 72	
YA 72	

237

La Barauderie


N° de parcelle au cadastre	Photo
YN 132	

Le Boireau


N° de parcelle au cadastre	Photo
ZC 108, 109 et 110	
ZC 117 et 118	
ZC 164	

238

Le Bois Rebillé


N° de parcelle au cadastre	Photo
ZN 75	

Le Bournier


N° de parcelle au cadastre	Photo
ZM 90	

239

Le Breuil



N° de parcelle au cadastre	Photo
ZS 60	

La Chalonnaière (des Herbiers)




N° de parcelle au cadastre	Photo
YK 126	

<p>YK 126</p>	
----------------------	--

Chevrion


N° de parcelle au cadastre	Photo
<p>XI 226</p>	
<p>XI 226</p>	

La Choletière

N° de parcelle au cadastre	Photo
A 1095	
A 1095	
A 1095	

241

La Clairière

N° de parcelle au cadastre	Photo
A 56	

A 74



La Cochardière

N° de parcelle au cadastre	Photo
XK 106	

La Comaillière



N° de parcelle au cadastre	Photo
ZH 245	

La Métairie de Concise

N° de parcelle au cadastre	Photo
A 138	
A 135 et 138	

243

Le Logis de Concise

N° de parcelle au cadastre	Photo
A 1134	
A 1134	

Le Petit Coup

N° de parcelle au cadastre	Photo
B 1319	
B 1319	

244

La Petite Epinay

N° de parcelle au cadastre	Photo
R 1751	

L'Etang


N° de parcelle au cadastre	Photo
D 1695	
D 1695	

245

La Grande Fêtelière

N° de parcelle au cadastre	Photo
ZV 75 et 76	

La Petite Fêtelière


N° de parcelle au cadastre	Photo
ZS 48	

246

La Fournerie

N° de parcelle au cadastre	Photo
YK 60	

La Haute Foy


N° de parcelle au cadastre	Photo
A 74	

<p>A 74</p>	
<p>A 56</p>	

La Frolière

N° de parcelle au cadastre	Photo
<p>A 886</p>	

La Grande Ganachère

N° de parcelle au cadastre	Photo
<p>ZE 190</p>	


La Garlopière

N° de parcelle au cadastre	Photo
ZY 145 et 229	
ZY 145	
ZY 230	

248

La Goriandière




N° de parcelle au cadastre	Photo
B 119	

B 119	
B 119	


La Guillaumière

N° de parcelle au cadastre	Photo
R 783	
R 780 et 781	

La Laudière




N° de parcelle au cadastre	Photo
ZW 92	
ZW 92	
ZW 92	

La Haute Maunerie


N° de parcelle au cadastre	Photo
B 1598	

<p>B 1601</p>	
----------------------	--

La Métairie du Bourg

N° de parcelle au cadastre	Photo
<p>B 1673</p>	
<p>B 1673</p>	
<p>B 1673</p>	

L'Ouvrardière du Petit-Bourg


N° de parcelle au cadastre	Photo
B 1734	

252

La Palarderie Vieille

N° de parcelle au cadastre	Photo
YS 98	
YS 40	

La Pellinière

N° de parcelle au cadastre	Photo
B 2177	

253

La Rebouchonnière

N° de parcelle au cadastre	Photo
XL 93	
XL 93	

La Rogerie

N° de parcelle au cadastre	Photo
YK 109	
YK 111	

254

La Rouillère

N° de parcelle au cadastre	Photo
YP 38	
YP 40	

YP 48



255



Saint Benoît

N° de parcelle au cadastre	Photo
ZD 240 et 209	A photograph of a stone building with a corrugated metal door.

Sainte Anne


N° de parcelle au cadastre	Photo
AN 61	A photograph of a stone building with a gabled roof and a small window.

La Touche d'Ardelay

N° de parcelle au cadastre	Photo
AM 16	
AM 38	

256

La Trébussonnière

N° de parcelle au cadastre	Photo
ZW 52	

ANNEXE 3 : PETIT PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L-123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Le petit patrimoine bâti a été recensé sur le territoire de la ville des Herbiers par M. Jean VINCENT. Il s'agit des petits édifices religieux (calvaires, croix, arceaux, statues...) que l'on découvre çà et là, placés à des endroits stratégiques, souvent à des carrefours de chemins, à l'entrée de village ou en bordure de route. Ils peuvent appartenir aussi bien au domaine public qu'au domaine privé.

On en dénombre ainsi environ 150. Le plan de zonage les identifie et le règlement précise les mesures de protection de ces éléments. En voici deux exemples :

257

10 – ARCEAU du Village des PEUX

Notre-Dame des Victoires



J. Vincent – 21 septembre 2004

13 – CROIX de la GORIANDIERE



J. Vincent – 27 novembre 2004

L'inventaire complet, disponible en mairie, comporte des photographies ainsi que des descriptions de chacun des éléments.

ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES

Source : CAUE de la Vendée, Conseils pratiques de plantation – PLANTER DANS LE BOCAGE, Imprimerie AMD, Décembre 2010

La liste des essences végétales suivante présente les espèces d'arbres et arbustes les plus couramment rencontrées dans les paysages de bocage ainsi que leurs principales utilisations.

1. L'arbre isolé

Il est utilisé pour créer un élément de repère, identifier un lieu.

Végétaux recommandés :

Charme, châtaignier (commun et greffé), chêne chevelu, chêne liège, chêne pédonculé, chêne sessile, érable plane, frêne commun, marronnier, pin parasol, platane, tilleuls (à petites et à grandes feuilles).

2. L'arbre en alignement

Il est utilisé pour mettre en scène une voie, un axe, une entrée de ville, souligner une direction. Il améliore le confort des usagers en apportant un ombrage.

Végétaux recommandés :

Charme, châtaignier (commun et greffé), chêne pédonculé, chêne sessile, chêne tauzin, érable plane, frêne commun, marronnier, noyer (commun, hybride, noir), platane, tilleuls (à petites et à grandes feuilles).

3. Les végétaux en bords de rive et de zones humides

Ils sont utilisés pour maintenir les berges et limiter l'érosion des sols. Ils servent de support de biodiversité et assurent la continuité des corridors écologiques.

Végétaux recommandés :

Arbres : aulne glutineux, chêne pédonculé, frêne commun, orme, tremble, saule blanc.

Arbustes : bourdaine, cornouiller sanguin, prunellier, saule (cendré, marsault, osier), viorne obier.

4. Le boisement

Il est utilisé pour valoriser les terres à faible qualité agronomique, fixer les pentes et lutter contre l'érosion des sols. Il permet de produire du bois de chauffage, servir de support de biodiversité, améliorer le confort thermique à proximité des habitations (brise-vent).

Végétaux recommandés :

Alisier torminal, charme, châtaignier commun, chêne pédonculé, chêne sessile, cormier, érable champêtre, frêne commun, hêtre, merisier, noisetier, poirier franc, pommier franc, tilleul à petites feuilles.

5. La haie champêtre

Elle est utilisée pour limiter l'érosion des sols, créer un brise-vent et abriter le bétail. Elle permet de produire du bois de chauffage, de servir de support de biodiversité, d'assurer la continuité des corridors écologiques, d'améliorer le confort thermique à proximité des habitations. Elle sert également à clôturer une parcelle et à intégrer des bâtiments

Végétaux recommandés :

Arbres : Alisier torminal, charme, châtaignier (commun, greffé, hybride), chêne chevelu, chêne pédonculé, chêne sessile, chêne tauzin, cormier, érable champêtre, frêne commun, hêtre, merisier, néflier, orme (champêtre, hybride, lutèce), poirier franc, pommier franc, prunier myrobolan, saule blanc, tilleul à petites feuilles.

Arbustes : ajonc, bourdaine, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, houx, nerprun purgatif, noisetier commun, prunellier, saules (cendré, marsault, osier), sureau noir, troène commun, viorne obier.

6. La haie libre près des habitations

Elle est utilisée pour limiter l'érosion des sols. Elle apporte un meilleur confort thermique à proximité des habitations (brise-vent, ombrage). Elle sert de support à la biodiversité et améliore l'équilibre écologique du jardin. Elle permet de clôturer une parcelle, donner de l'intimité et favoriser l'intégration paysagère.

Végétaux recommandés :

Arbres : Alisier torminal, charme, châtaignier (commun, greffé, hybride), chêne chevelu, chêne pédonculé, chêne sessile, chêne tauzin, cormier, érable champêtre, frêne commun, hêtre, merisier, néflier, orme (champêtre, hybride, lutèce), poirier franc, pommier franc, prunier myrobolan, saule blanc, tilleul à petites feuilles.

Arbustes : ajonc, bourdaine, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, houx, nerprun purgatif, noisetier commun, prunellier, saules (cendré, marsault, osier), sureau noir, troène commun, viorne obier.

On pourra adjoindre aux végétaux cités précédemment et avec parcimonie, les végétaux plus horticoles suivants :

Arbres : Cerisier à grappes, poirier variétés anciennes, pommier variétés anciennes, prunier myrobolan.

Arbustes : amélanchier, genêt d'Espagne, noisetier à gros fruits, saule pourpre, saule osier, troène persistant, troène du Japon, viorne tin

**ANNEXE 5 : FICHES DE RECOMMANDATION FAISANT SUITE À
LA DEMARCHE D'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE
L'URBANISME (AEU)**

Construire durablement

Cahier de recommandations
pour un habitat individuel
de qualité et écologique

Connaître pour agir

Objectifs et mode d'emploi des fiches de conseil

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la ville des Herbières a souhaité mettre en œuvre une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Cette démarche a dans un premier temps permis d'accompagner la révision du PLU en assurant la prise en compte des enjeux du développement durable dans le projet urbain et ses traductions dans les orientations d'aménagement, le zonage et le règlement. Le présent cahier de recommandation complète cette ambition en proposant sept fiches thématiques de conseil aux particuliers. Elles ont pour objectifs d'aider les particuliers à faire les bons choix en matière d'aménagement et de construction durable.

En effet, l'ambition d'un développement urbain durable nécessite l'implication de tous, les élus et les professionnels bien sûr, mais aussi les habitants. Chacun peut adopter des comportements et des modes de consommation et ainsi faire des choix plus respectueux de l'environnement et de l'équité sociale.

Ce document pédagogique et non opposable complétera ainsi, les pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (zonage et règlement).

262

DES FICHES POUR QUOI FAIRE ?

Tout projet de construction (réhabilitation, neuf,...) ou d'amélioration de l'habitation peut faire l'objet d'une réflexion globale qui prend en compte le développement durable : le type d'habitat, sa localisation, son implantation, la consommation et la nature des énergies choisies, la conception et l'entretien des espaces extérieurs...

Les fiches ont pour but d'apporter des informations utiles aux particuliers souhaitant mener un projet. Elles ne donnent pas de « recettes », mais permettent de se poser les bonnes questions et proposent des pistes et idées pour tendre vers un projet plus durable et plus qualitatif, autant pour les habitants que pour l'environnement.

A QUI S'ADRESSENT CES FICHES ? - « PARLONS PROJET »

Ces fiches s'adressent à tous ceux qui s'intéressent aux questions de l'habitat durable et de la qualité de vie, élus et techniciens de la ville, professionnels et citoyens habitants anciens et nouveaux.

Pour les uns, il s'agit d'un outil de sensibilisation et de connaissances générales permettant d'échanger. Pour les autres, ces fiches sont une source d'informations pour préparer un projet particulier et dialoguer avec les professionnels (architecte, énergéticien,...).

LA STRUCTURE DES FICHES

Les fiches sont construites de manière à sensibiliser et accompagner les réflexions sur les sujets d'actualité de l'aménagement et la construction durable. Organisée sur deux pages, chacune des sept fiches comprend une première page « Comprendre - les enjeux » et une deuxième page « Mettre en œuvre - les bonnes pratiques ».

Comprendre - les enjeux

En préambule, la fiche pose un regard sur les grands enjeux du sujet traité. Il s'agit de sensibiliser le lecteur pour les questions qui se posent à l'aménagement et à la construction de l'habitat individuel, en ouvrant la perspective sur le développement et l'écologie urbains en général.

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Cette deuxième partie de la fiche permet de découvrir ou redécouvrir des actions concrètes qui peuvent être mises en œuvre à l'échelle d'un projet d'habitat individuel. Il ne s'agit pas de présenter des recettes, mais plutôt des idées illustrées afin de susciter des questionnements pour enrichir le dialogue avec les professionnels lors d'un projet

d'aménagement, de construction ou de réhabilitation. Car la solution à retenir dépendra à chaque fois de votre projet, vos priorités et vos moyens.

LES SEPT FICHES THEMATIQUES

Réussir la ville compacte

Implantation, orientation, densification, renouvellement



Réussir la performance énergétique

Isolation, apports passifs, énergies renouvelables



Ménager son intimité

Vues, filtres, perméabilités, transitions



Définir la place de la voiture

Garage, espaces de rangement, mutualisation



Participer à la nature en ville

Conception, aménagement, observation



Adapter l'éclairage extérieur

Economie d'énergie, trame noire



**Gérer les eaux
de pluies**

*Assainissement,
gestion, usages*



Réussir la ville compacte

*Implantation, orientation, densification,
renouvellement*

265

Comprendre - les enjeux

L'évolution du tissu urbain peut s'expliquer par différents facteurs, comme l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais également et surtout par l'émergence du lotissement pavillonnaire. Pour enrayer l'étalement urbain qui a marqué les dernières décennies, il s'agit de limiter la consommation foncière à l'échelle de chaque projet de construction. Dès lors, une réflexion sur l'implantation des constructions, les formes urbaines et les potentiels de densification et de renouvellement sont indispensables.

L'optimisation de l'implantation sur la parcelle permet aussi d'améliorer les performances énergétiques, la luminosité et le confort d'une habitation - c'est donc un enjeu de qualité de vie.

L'identité du quartier

La forme urbaine fait partie de l'identité d'un quartier et de son histoire : une place centrale, des alignements de façades et d'arbres ou encore des jardins arborés. Qu'une nouvelle construction s'insère dans un tissu bâti existant ou dans un nouveau quartier, la prise en compte du contexte préexistant est essentielle. Il en est de même pour la cohérence du quartier : l'îlot, la rue, la place... - chaque entité doit être pensée en relation avec son environnement proche afin d'éviter les ruptures et les incohérences (architecturales, paysagères, patrimoniales).

L'acceptabilité de la densité

La densité d'un quartier peut être mesurée de différentes façons : la surface au sol occupée par le bâti, le nombre d'habitants, le nombre de logements, la compacité et la hauteur des constructions, ou encore la densité végétale... La perception de la densité est forcément subjective et faite appel aux références de chacun. L'appréhension de la compacité et de la verticalité du bâti constitue un point clé de l'acceptabilité des projets de construction (sentiment d'enfermement, crainte pour sa propre intimité...). Néanmoins, la lutte contre l'étalement urbain demande de « densifier ». Les objectifs de densité sont différents d'un quartier à un autre étant donné la pluralité des tissus et contextes urbains. Pour que la densité ne soit pas au détriment de la qualité de vie, le projet doit assurer l'intimité de chacun et la qualité de la vie en collectif. A cette condition, la densité perçue n'est pas forcément liée à la taille d'une parcelle, ni à la hauteur des constructions !

Un urbanisme bioclimatique

Le « bioclimatisme » consiste à tirer le meilleur parti du site et de son environnement pour envisager une architecture la plus confortable et efficace possible. Par une bonne conception des orientations, ouvertures et aménagements, il s'agit principalement d'offrir un confort d'ambiances autant en été qu'en hiver (températures, luminosité...), en tirant à contribution les apports solaires passifs pour le chauffage en hiver, et l'ombrage pour la fraîcheur en été.

L'habitat individuel mitoyen



266

Concilier l'habitat individuel et la compacité des formes urbaines par la construction en mitoyenneté : un mode de construction qui se développe aussi en France. Construire en alignement, c'est aussi dégager la place pour un beau jardin à l'arrière (image en haut : Quartier Vauban à Fribourg en Brisgau, image en bas : Ecoquartier à Bazouges sous Hédé, Ille-et-Vilaine)

Construire en dents creuses

Une dent creuse, c'est un terrain à l'intérieur de la tâche urbaine existante qui pourrait recevoir des constructions nouvelles. Souvent il s'agit de grandes parcelles divisées en deux ou d'anciens terrains maraîchers ou artisanaux.



Architecture bioclimatique

La bonne orientation pour capter l'énergie solaire, c'est le B-A-BA de l'architecture bioclimatique (Maison passive expérimentale à la Tibourgère, les Herbiers)



Réussir la ville compacte

Implantation, orientation, densification, renouvellement

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Des règles à respecter

La possible implantation de votre maison sur le terrain dépend des règles d'urbanisme à respecter dans le zonage concerné. Ces règles sont définies par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et éventuellement par des règlements complémentaires, notamment pour des protections patrimoniales (AVAP, monuments historiques...).

La prise en compte du contexte

La conception de votre maison dépend de la situation du terrain de construction. Quatre critères peuvent influencer l'implantation de la maison :

- Le rapport à la rue et aux espaces publics ou collectifs,
- Les vues sur le paysage et les vues sur la construction,
- La topographie du terrain, la présence d'arbres ou de cours d'eau,
- L'orientation par rapport au soleil.

La définition du volume - jouer avec la verticalité

A surface habitable égale, une maison à étage consomme deux fois moins de surface au sol qu'une maison de plain-pied. Des volumes importants sont par ailleurs souvent présents à proximité, par exemple des bâtiments anciens ou des grands arbres. En exploitant la hauteur et en jouant avec les volumes de la construction, vous pourriez non seulement gagner de la place, mais aussi créer une ligne d'horizon intéressante, obtenir des vues lointaines... Par ailleurs, vous pourriez limiter les façades extérieures et donc les pertes de chaleur.

Le rapport à la rue et le rapport au jardin - jouer avec les limites

Un jardin d'un seul tenant, orienté sur une façade principale offre des possibilités d'usage et des perspectives bien plus intéressantes qu'une petite épaisseur de jardin sur quatre côtés. En vous implantant sur une ou plusieurs limites séparatives (dans la mesure que le règlement le permet), vous obtiendrez un jardin plus vaste qu'avec une implantation « au milieu » de la parcelle. Avez-vous remarqué que des constructions mitoyennes sont caractéristiques pour beaucoup de villages et bourgs anciens? Une implantation en front de rue permet d'aménager un jardin protégé à l'arrière de la maison, à l'abri des bruits de la circulation !

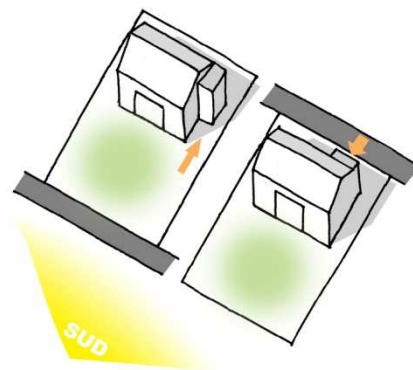
Les apports passifs - jouer avec le soleil

Il n'y a pas plus agréable de se laisser réchauffer par le soleil un matin d'hiver au petit déjeuner ! En même temps, ces apports passifs sont précieux pour faire des économies de chauffage. Il s'agit ainsi de bien placer les ouvertures en fonction du cercle du soleil : des grandes orientations idéalement au Sud-Est, des petites au Nord. Et pour se protéger contre la surchauffe, prévoyez des occultations amovibles. Des végétaux permettent également d'apporter un ombrage agréable (mais attention : choisissez des espèces avec un développement tardif et une chute du feuillage dès le début de l'automne pour éviter que l'ombre vous prive de la chaleur en mi-saison).

Densifier un terrain - jouer avec les espaces délaissés

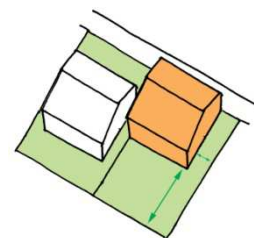
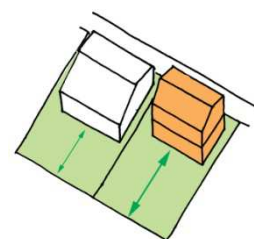
Aux Herbiens la densification est mise en œuvre dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Et si on partageait les fonds de jardins dans les zones pavillonnaires ? L'idée du concept « Bimby » consiste à diviser les grandes parcelles pour optimiser le potentiel foncier existant en centre-bourg ou dans les zones pavillonnaires. Cela permet de limiter l'étalement urbain, de trouver des terrains pour ceux qui en cherchent, mais également de financer des travaux pour ceux qui y habitent déjà.



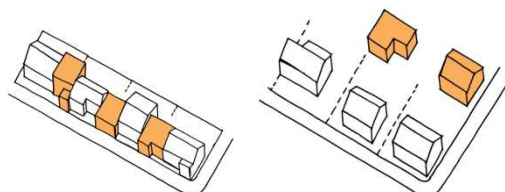
267

Pour ouvrir la maison vers le soleil sans subir les nuisances de la rue, avec une parcelle desservie par le Sud reculez votre maison au maximum, tandis qu'elle peut se coller au plus près de la route si la rue se trouve au Nord



Pour optimiser le terrain d'une petite parcelle, l'implantation de la maison est cruciale pour avoir un beau jardin : construire en hauteur et s'aligner au plus près des limites

Le principe « Bimby »



« Build in my backyard » (en allusion au phénomène Nimby : not in my backyard) exprime le principe d'une densification à l'intérieur de quartiers existants. De plus en plus on observe des constructions en fond de parcelle après une division parcellaire. Mais on peut aussi imaginer de créer une mitoyenneté dans un quartier qui n'en avait pas...

Réussir la performance énergétique

Isolation, apports passifs, énergies renouvelables

Comprendre - les enjeux

La diminution de la dépendance énergétique et des consommations est devenue un enjeu global. En effet, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables sont nécessaires pour réduire les émissions de gaz à effets de serre (GES), pérenniser les ressources naturelles et diminuer les charges (pour les habitants et la collectivité). Les bâtiments participent pour 43 % à l'énergie consommée en France et contribuent de manière non négligeable à l'émission des GES (22 %) (données ADEME). D'ici à 2050, l'objectif est de diviser par quatre la consommation énergétique totale du parc de bâtiments. L'accompagnement par un professionnel (thermicien) est important pour optimiser le projet.

Une approche particulière pour chaque projet

Une conception bioclimatique réussie est du point de vue des besoins thermiques une construction tendant vers l'autonomie. Cela demande une conception « intégrée » et propre à chaque projet : les équipements « actifs » (production de chaud et de froid) et le système de ventilation contribuent à l'optimisation thermique du bâtiment, mais ne sont plus que des « assistants » aux calories gratuites issues du rayonnement solaire. Pour les constructions neuves, une conception énergétique dès le départ du projet est nécessaire pour atteindre des niveaux de haute performance énergétique (maison passive, BEPOS...).

Constructions neuves : les 3 exigences fondamentales de la RT 2012

- 1- le **Bbio**, ou **Besoin bioclimatique** conventionnel, exprime les besoins liés au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage. Un bon Bbio c'est des besoins énergétiques limités grâce à une conception réfléchie pour capter les rayons du soleil.
- 2- le **Cep** ou **coefficient de Consommation** conventionnelle d'énergie primaire porte sur les consommations annuelles ramenées au m² liées aux cinq usages suivant : chauffage, climatisation (s'il y a lieu), eau chaude sanitaire, éclairage, et auxiliaires tels que les pompes et les ventilateurs. Pour les constructions résidentielles neuves : objectif de consommation maximale en énergie primaire fixé à 50 kWh/m².an. Cet objectif est à moduler selon la zone climatique et l'altitude
- 3- le **Tic** caractérise la **Température intérieure** conventionnelle en période de forte chaleur. Sa limitation vise à assurer, en été, de part et d'autre, un bon niveau de confort et à éviter les surchauffes sans qu'il soit nécessaire de climatiser pour cela il est possible de jouer par exemple sur l'isolation ou la mise en œuvre de brise-soleil.

La réhabilitation thermique de l'existant

Aujourd'hui, le plus important gisement d'économie d'énergie se concentre sur le parc existant (très ancien et plus ou moins récent). La réhabilitation thermique de ce patrimoine bâti demande des réponses au cas par cas pour tenir compte des modes constructifs et des équipements existants. Mais l'importance des investissements nécessaires est trop souvent un frein pour passer à la réalisation. L'inscription des projets de réhabilitation thermique du bâti ancien dans des projets globaux de rénovation ou de renouvellement urbain permet de les rendre plus attractifs.

Amélioration de la performance

énergétique du parc immobilier français

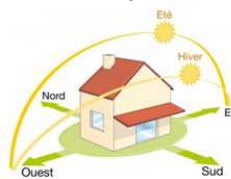
La consommation moyenne d'un logement s'élève à 300 kWh_{EP}/m².an, ce qui correspond à la lettre E l'étiquette Energie, soit l'équivalent de la consommation de 4 à 5,5 logements BBC. L'objectif du « Facteur 4 » est d'améliorer le parc immobilier français pour qu'il atteigne la classe A.

268



Principe de la conception bioclimatique

Mener une approche bioclimatique, c'est mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. La bonne maîtrise des apports solaires peut représenter une réduction des besoins d'énergie de 15 à 20 %.



Les points essentiels nécessitant une attention particulière pour la construction neuve

- Raisonner bioclimatique dès la conception
- Isoler avec des procédés performants
- Traiter l'ensemble des ponts thermiques
- Rendre le bâtiment étanche à l'air
- Ventiler pour un air ambiant sain
- Recourir à des systèmes énergétiques performants et valoriser les sources d'énergie renouvelables



En rénovation, la réalisation d'un **audit énergétique** permettra de dresser l'inventaire des sources de surconsommations puis d'établir un programme chiffré d'améliorations énergétiques. Cette démarche permet d'estimer avant travaux les gains énergétiques, financiers et environnementaux attendus.



Réussir la performance énergétique

Isolation, apports passifs, énergies renouvelables

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Un cadre réglementaire et des labels

Avec les certifications et les labels, nous disposons de garanties pour un logement de qualité, confortable, sain et économe. Ces signes de qualité permettent à chacun de cibler le résultat qu'il veut atteindre, d'être guidé pour y parvenir et de vérifier la performance du logement.

Si vous le souhaitez, Effinergie vous propose d'opter pour le label Effinergie + qui permet d'obtenir une maison dont les besoins en énergie sont diminués de 20% par rapport au niveau RT 2012 et donc de se diriger progressivement vers le bâtiment positif (BEPOS), base de la future réglementation thermique « RT 2020 ».

En rénovation, il faut respecter à minima les exigences de la réglementation pour les bâtiments existants. Pour aller au-delà de ces exigences, il est possible de faire labelliser son projet de rénovation par le label « BBC-Effinergie Rénovation ».

La notion d'étanchéité à l'air

L'élimination de toutes les fuites d'air parasites au travers de l'enveloppe est indispensable pour contrôler les flux d'air entrant et sortant. Bien que souvent invisible à la livraison d'un bâtiment, l'étanchéité à l'air permet de tirer de nombreux bénéfices :

- Réduire les factures de chauffage et améliorer le confort intérieur : diminution des courants d'air désagréables ; diminution des gênes olfactives et acoustiques,
- Limiter les problématiques de santé par le meilleur fonctionnement de la ventilation : minimisation des infiltrations de polluants (fibres, poussières, composés organiques volatils) dans le bâtiment,
- Limiter les risques de dommages aux composants de l'enveloppe en définissant le volume chauffé et étanche à l'air et en identifiant les liaisons complexes selon les modes constructifs,
- Maintenir la performance des isolants thermiques et augmenter la pérennité du bâtiment : réduction du risque de condensation dans les parois.

Le choix des systèmes énergétiques

L'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie a pour but de comparer le choix énergétique initial avec d'autres solutions potentiellement plus performantes énergétiquement et/ou plus respectueuses de l'environnement :

- systèmes solaires thermiques et photovoltaïques,
- chauffage au bois ou biomasse, systèmes éoliens,
- chauffage et refroidissement collectif ou urbain,
- pompes à chaleur (géothermiques, eau/eau, air/eau, etc.),
- chaudières à condensation, cogénération (électricité et chaleur).

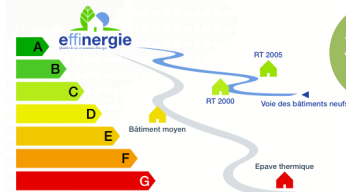
Suivre sa consommation

Le suivi des consommations d'énergie par un compteur individualisé rend compte des économies d'énergie réalisées en fonction des améliorations mises en œuvre (gestes quotidiens, investissements...). Cette démarche présente deux avantages :

- une vérification de l'atteinte du niveau de performance visé et donc de la pertinence financière de l'investissement,
- une maîtrise de l'effet de « rebond » qui décrit le phénomène d'une augmentation des consommations suite à une diminution des coûts (ex : je laisse mes lumières allumées plus longtemps, car c'est des basses consommations, ou je me chauffe à 22 °C, car j'ai bien isolé...).

En route vers la performance énergétique

Lors de la construction d'un bâtiment neuf, les simulations thermiques réglementaires permettent d'identifier le niveau de performance projeté du bâtiment. Dans cette phase de conception, il est recommandé de comparer différents niveaux de performance et leur surcoût associé.



269

En rénovation, les exigences minimales sont définies réglementairement. Il est cependant conseillé d'aller au-delà de ces exigences afin d'utiliser le gisement d'économies d'énergie.

La garantie de résultat

La mesure de la perméabilité à l'air permet de qualifier le chantier vis-à-vis de la qualité de la mise en œuvre.

Faire une mesure d'étanchéité à l'air avant la fin du chantier permet de corriger les défauts et ainsi d'anticiper la mesure officielle de la perméabilité à l'air. A noter que la mesure de la perméabilité à l'air est obligatoire à réception de chantier pour une maison conforme à la RT 2012.



La solution raisonnée

Le choix du système énergétique relève de nombreux facteurs difficiles à cerner. Afin d'avoir une vision financière globale, il est nécessaire de comparer les systèmes selon les coûts d'investissement, les coûts d'entretien, les coûts d'exploitation, le prix des énergies et leur impact environnemental.

Chaque bâtiment présentant ses propres caractéristiques, il est donc nécessaire d'étudier plusieurs solutions pour en déterminer la plus pertinente.

Je sais où j'en suis !



De nombreuses solutions de suivi informatisé existent sur le marché. L'accès à l'information devenant de plus en plus aisé (internet), on peut suivre ses consommations, en analyser les sources et se donner des objectifs de réduction de consommations énergétiques.

Pour vous accompagner

Le service urbanisme de la ville des Herbiers : 02 51 91 29 80
 Les services techniques de la ville des Herbiers : 02 51 91 29 79
 Les permanences énergie de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, tous les vendredis sur rendez-vous : 02 51 08 80 88
 Le Syndicat Départemental d'énergie de la Vendée : 02 51 45 88 00
 L'espace info énergie 85 : 02 51 08 82 27
 Le CAUE de Vendée : 02 51 37 44 95

Pour aller plus loin

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) www.ademe.fr
 L'agence départementale pour l'information sur le logement de Vendée (ADIL 85) www.adil85.org

Ménager son intimité

Vues, filtres, perméabilités, transitions

Comprendre - les enjeux

L'intimité c'est l'aspiration d'être chez soi sans subir le voisinage, sans être sous le regard des autres. Le traitement de l'intimité est un élément essentiel de bien être et de sécurisation des habitants chez eux et dans leur quartier. Il détermine pour beaucoup le jugement que les habitants portent à leur bien-être dans le quartier. Mais l'enjeu de l'agglomération compacte, de la densification, demande de composer avec plus d'espaces partagés, collectifs, et des espaces privatifs plus petits. Ainsi, l'attention portée à l'intimité constitue un enjeu majeur du projet. Cela concerne tout particulièrement l'espace de l'habitation bien-sûr, mais aussi son environnement immédiat. Pour bien gérer son intimité, il s'agit ainsi de gérer les liens entre l'intérieur et l'extérieur du logement (vues, lumières, bruits...), mais aussi les liens de voisinage (zones de contact avec les voisins, contrôle social, animations).

Assurer l'intimité - être chez soi

L'intimité ressentie passe par le confort et la qualité du logement, mais aussi par l'attention portée aux traitements des diverses « frontières de l'intimité » (mitoyenneté, vis-à-vis, transition entre espaces privatifs et espaces publics). Ce sont ces limites qui garantissent ou non le bien-être dans son logement et ceci quelque soit la densité du projet : un grand jardin ouvert sur la rue procure bien moins d'intimité qu'un petit jardin blotti derrière une rue comme c'est souvent le cas dans les centres anciens !

S'approprier les limites - gérer les transitions

Le besoin d'espace est souvent ressenti en milieu urbain, notamment comme un palliatif à la diminution des espaces privatifs extérieurs. Trop s'enfermer sur « sa » parcelle, c'est aussi se priver des extensions possibles. Un certain dégagement sur d'autres jardins, un regard sur les enfants qui jouent dans la rue, une zone de contact pour saluer ses voisins, ce sont d'autant d'occasions pour agrandir son espace de vie.

En plus de s'assurer son intimité, il s'agit aussi de gérer les « transitions » : entre l'habitat et la rue, entre voisins. Le besoin d'ouverture et de fermeture dépend du mode de vie de chacun, mais aussi de son environnement. Laisser des passages pour la circulation des enfants, voir arriver les gens, simplement pouvoir se dire bonjour..., ou à contrario, se protéger contre des vues plongeantes, contre le bruit de la rue. Dans tous les cas, le traitement des limites doit faire l'objet d'une attention particulière dès la conception de la maison et du jardin.

Chacun chez soi !

270



En choisissant le traitement des limites de parcelle, vous déterminez le degré de contact visuel avec la rue et donc d'intimité – à chacun sa solution !



L'appropriation des limites permet en même temps d'animer l'espace public et de créer de l'identité, tout en assurant un filtre de protection contre les regards indiscrets.

Ménager son intimité

Vues, filtres, perméabilités, transitions

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Organiser la vie de la maison - Penser les pièces en rez-de-chaussée

Selon l'implantation de la maison (cf. *fiche Réussir la ville compacte*), l'organisation des espaces extérieurs et pièces intérieures est indispensable pour ménager son intimité. Certaines pièces sont plus sensibles que d'autres aux vues de l'extérieur, par exemple un bureau ou une cuisine. De même, un petit jardin potager ou décoratif se prête plus pour une certaine ouverture sur la rue qu'une terrasse... Le degré d'ouverture dépend donc également de l'orientation de la maison.

Gérer le rapport à la rue - un filtre adapté aux besoins

L'aménagement de la limite de la parcelle joue un rôle important pour filtrer voire empêcher les vues de l'extérieur.

- Des plantations d'une certaine hauteur pour créer un effet de rideau saisonnier ou permanent, plus ou moins dense selon les choix des espèces. C'est également un bon moyen pour personnaliser son habitat de l'extérieur et pour le fleurir.
- Le positionnement des aires de stationnement ou d'un garage en limite de la parcelle, délimité ou non par un portail. Le garage peut se prolonger et s'inscrire dans un mur séparatif... Un mur est également un bon moyen pour stopper le bruit.
- Si la maison est alignée sur la limite de la rue, un rez-de-chaussée légèrement surélevé pour placer les fenêtres au-dessus des têtes des passants, et pour profiter d'une vue au-dessus des voitures stationnées !

Côté jardin

(cf. aussi fiche : *Participer à la nature en ville*)

Haie ou claustra ?

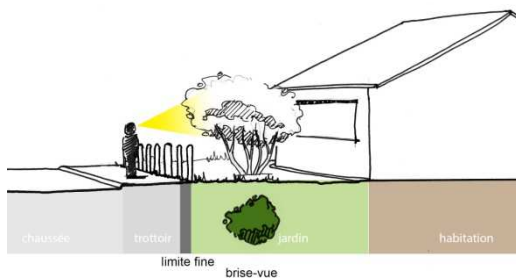
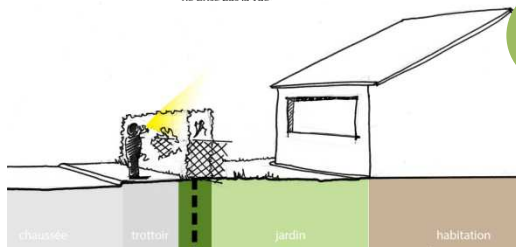
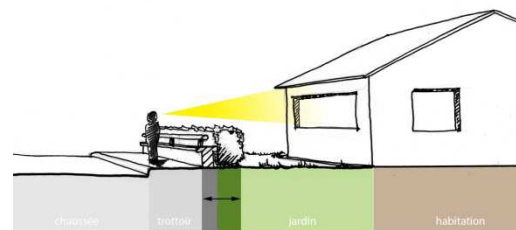
C'est la solution la plus classique. Mais pensez à différencier les différents « linéaires » de vos limites : à quel moment et où auriez vous envie de plus d'ouverture (contacts avec les voisins, jeux d'enfants, lumière), à quel moment et où vous souhaiteriez plus d'intimité (en chaise longue, pendant les temps du repas sur la terrasse ?

Pensez à privilégier une haie en espèces locales et variées, selon les couleurs et les saisons. Mais aussi pour les solutions « en dur », pensez aux matériaux locaux et durables, notamment le bois. Et pourquoi pas combiner une brise vue perméable qui se fait envahir en été par des plantes grimpantes ?

L'arbre qui cache le jardin

Les arbres peuvent être également utilisés pour préserver l'intimité dans le jardin, notamment contre les vues lointaines et plongeantes. Selon les espèces et les formes ils permettent de limiter les vues horizontales ou verticales (effet parasol). Choisissez bien l'espèce et la place en fonction du développement de l'arbre et des lieux à protéger contre les vues.

Où pensez à aménager une pergola, ce qui permet de créer un lieu intime et caché pour passer la saison chaude dehors et à l'ombre, et pourquoi pas sous des raisins...



271

La présence d'une clôture basse et épaisse (minérale et/ou végétale) ne garantit pas l'intimité. Une haie persistante ou un mur à hauteur d'homme est le moyen le plus classique pour se protéger contre les regards de la rue. Mais cela vous prive aussi du contact avec l'espace public. Selon les cas, un « filtre » plus léger qui en plus évolue avec les saisons est une solution intéressante, par exemple par des arbustes peu denses,...



Clôture en bois ou en saule tressé

Une légère surélévation du rez de chaussée d'une maison côté rue permet d'éviter des regards à l'intérieur – et de profiter de l'intérieur d'une vue par-dessus les voitures et passants – une solution intéressante notamment en alignement sur la rue (Maison à Nantes)



Pour vous accompagner

Le service urbanisme de la ville des Herbiérs : 02 51 91 29 80
Les services techniques de la ville des Herbiérs : 02 51 91 29 79
Le CAUE de Vendée : 02 51 37 44 95

Pour aller plus loin

L'intimité au sein des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense. Rêve ou réalité? http://halshs.archivesouvertes.fr/docs/00/50/49/88/PDF/2010_BS_MPAW_Intimite.pdf
CAUE 74 : <http://www.caue74.fr/media/documents/>

Définir la place de la voiture

Garage, espaces de rangement, mutualisation

272

Comprendre - les enjeux

La motorisation croissante des ménages, l'éloignement du lieu de résidence du lieu d'emploi et l'omniprésence de la voiture dans le paysage urbain sont autant d'éléments qui occasionnent des gênes et des encombrements de la voie et de l'espace public. Loin de voir disparaître la voiture, il s'agit de limiter sa place dans le quartier, notamment en ce qui concerne le stationnement. Mais comment assurer le stationnement à l'intérieur de la parcelle sans détériorer la qualité d'aménagement et d'usage ?

Le regroupement et la mutualisation du stationnement

En assurant le stationnement à l'intérieur des parcelles privées et en regroupant les places de stationnement à l'échelle du quartier ou de l'îlot (« poches de stationnement », parking souterrain...), l'espace public devient disponible pour les autres usages. Cela permet de dégager de nouvelles possibilités pour aménager des espaces de qualité pour les riverains : des espaces sécurisés pour le jeu des enfants, des lieux de rencontre pour le voisinage, des liaisons piétonnes ou cyclables agréables à travers le quartier.

Le garage - espace à tout ranger ?

En l'absence d'espaces de rangement adaptés, le garage devient souvent le lieu à tout stocker : outils de jardinage, mobilier de jardin, matériel de sport, etc., sans parler de tout le bric à brac que peut accumuler une famille ! La voiture n'y a plus sa place. Mais dans un espace public où le stationnement est plus contraint, la voiture devra trouver une place sur la parcelle. Il est donc nécessaire de réfléchir aux différents besoins de « rangement » pour éviter des solutions « Système D » qui ne satisferont personne.

L'usage du vélo - la facilité comme condition

Prendre son vélo pour aller chercher le pain, accompagner les enfants à l'école ou simplement se promener, c'est une pratique qui a le vent en poupe. Sauf qu'un vélo rangé au fond d'un garage ou d'un abri de jardin est peu pratique et donc souvent dissuasif, car trop compliqué à sortir rapidement... A contrario, prévoir un lieu abrité et protégé et facilement accessible est le meilleur moyen pour l'utiliser souvent et avec plaisir. Hop, c'est parti !

Penser le rangement



Les voitures demandent une place à l'abri en dehors de la maison – valoriser les synergies entre les usages par des solutions sur mesure

Dégager la rue pour les enfants



En stationnant les voitures à l'intérieur des parcelles ou en les regroupant par « poches », la rue change de nature (zone de rencontre en Allemagne)

Abris pratiques



Un auvent qui fait abri-vélos en même temps / entrée d'une maison individuelle dans le quartier Vauban à Fribourg en Brisgau

Définir la place de la voiture

Garage, espaces de rangement, mutualisation

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Prévoir le rangement « tous modes »

Dès la conception d'une habitation, il s'agit de définir ses besoins de rangement et de stockage avec précision : quelle fréquence d'usage, quelle dimension, quels liens fonctionnels avec d'autres espaces ? Par exemple, pour les outils et le mobilier de jardinage, une grande armoire donnant sur le jardin est souvent suffisant. De nombreux objets ne sont utilisés qu'une fois par an et pourraient facilement être rangés dans un grenier...

Puis, est-ce qu'il est réellement nécessaire de loger les voitures dans un garage ? Souvent un simple car-port est suffisant voire même plus pratique. A contrario, un vélo demande un lieu abrité et sécurisé. Les dispositifs de stationnement vélo adaptés sont de plus en plus nombreux : de l'avant toit avec des points d'attache jusqu'à un véritable local fermé mais près de l'entrée, tout dépend de vos besoins et ambitions ! Et n'oubliez pas les poussettes et autres carrioles que vous pourriez utiliser...

Prévoir les usages de toute la famille

L'espace nécessaire pour le stationnement de deux voire plus de voitures devient vite important. Pour deux voitures, on occupe facilement 30 à 40 m², ce qui compte sur une petite parcelle ! Mais ces voitures ne seront pas toujours présentes. Dès lors, il s'agit de penser à valoriser ces espaces pour d'autres usages : un car-port peut aussi servir d'abri pour des enfants qui jouent dehors, une surface en gravier peut se transformer en « bac à cailloux ». Un espace ouvert et dégagé peut servir à plein d'activités: réparer un vélo, retaper des vieux meubles, ou simplement déposer temporairement des objets encombrants.

Pour ainsi valoriser vos « places de parking », il est nécessaire de réfléchir aux matériaux de revêtement, mais aussi aux liens physiques avec les autres espaces à l'intérieur et à l'extérieur de la maison.

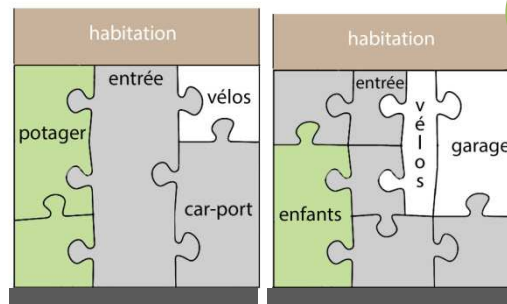
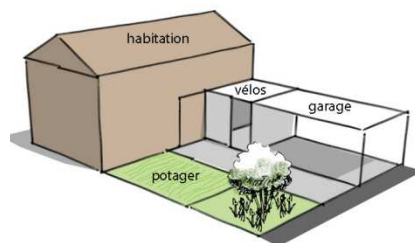
Prévoir la mutualisation entre voisins

Tout le monde connaît les difficultés de stationnement quand on invite ses amis et sa famille. Mais dimensionner le stationnement privé pour des besoins ponctuels serait trop consommateur de place. Pensez donc aux possibilités de mutualiser certains espaces avec vos voisins. C'est rare que tout le monde accueille le même jour chez soi - donc pourquoi ne pas simplement s'arranger à l'amiable, pour éviter que le stationnement encombre trottoirs et espaces publics ? Et pourquoi ne pas y penser dès l'aménagement, en définissant un espace de stationnement commun entre deux parcelles ?

Par ailleurs, ce même principe pourrait aussi s'appliquer pour un abri vélo partagé entre deux familles...

Prévoir les situations exceptionnelles

Enfin, il arrive des situations exceptionnelles : une fête d'anniversaire, un stationnement temporaire d'un camping-car... Repérez dans votre quartier les endroits où on peut stationner sans gêner la vie de quartier : un parking public vide en soirée, un délaissé... et informez les intéressés ! Cela arrangera tout le monde...



273

L'aménagement de l'espace devant la maison peut-être considéré comme un puzzle où chaque pièce établie des synergies avec un autre. Plus l'espace sera polyvalent, plus il paraîtra « grand ».



ZAC Ouest centre ville, Coueron (44)



Logements collectifs, Pays Bas

Aménager un car-port ou une place de stationnement comme un espace de qualité – il pourra servir à beaucoup de choses... ! En haut : car port architectural qui fait également entrée, en bas : place de stationnement en mélange terre-pierre qui fait un peu jardin...

Pour vous accompagner

Le service urbanisme de la ville des Herbiers : 02 51 91 29 80
Les services techniques de la ville des Herbiers : 02 51 91 29 79
Le CAUE de Vendée : 02 51 37 44 95

Pour aller plus loin

L'observatoire des CAUE : <http://www.caue-observatoire.fr>

Participer à la nature en ville

Conception, aménagement, observation

Comprendre - les enjeux

L'image de la nature est souvent associée aux grands espaces et aux milieux naturels. Pourtant, la nature est aussi présente en ville notamment à travers les cours d'eau, les parcs, mais aussi dans les jardins des particuliers et les jardins familiaux (Les jardins de l'Etendue et Les jardins de la Pellinière). La « nature urbaine » est un habitat pour de nombreuses espèces de la biodiversité ordinaire et aussi des espèces plus rares. La présence de la nature est essentielle pour que les habitants (re)trouvent plaisir à vivre en ville.

Le jardin dans le maillage des espaces de « nature »

La « trame verte et bleue » définit l'ensemble des espaces verts qui permettent à la faune et à la flore de se reproduire et de se renouveler (corridors de migration). Au-delà des parcs et cours d'eau, les jardins peuvent être des supports de biodiversité de la trame verte en ville, et par conséquent des refuges pour la faune et la flore. Dans les quartiers résidentiels, nouveaux ou anciens, les jardins constituent souvent un élément majeur de la « trame verte », et ainsi un complément indispensable pour le fonctionnement écologique. Ainsi, ils sont autant de gisements de nature que d'espaces d'agrément.

Un jardin pour la convivialité et l'intimité

Pour beaucoup, le jardin est synonyme de qualité de vie, lieu de contemplation, de loisirs, de détente. Écrin de l'intimité, il peut être considéré comme une contrepartie à la densité surtout en centre-ville et dans les lotissements.

Si nous apprécions tous les vastes jardins de campagne, où terrasses, potagers et vergers se succèdent, le jardin urbain demande de composer avec un espace bien plus restreint - ce qui n'empêche pas de préserver son rôle écologique tout en profitant de son cadre naturel pour les loisirs et le repos.

Un jardin au profit d'un micro-climat agréable

La végétal est une source de fraîcheur, en particulier en association avec l'eau, et crée des respirations nécessaires à la ventilation et au rafraîchissement en ville qui est souvent synonyme d'accumulation de chaleur et de pollution. Par l'ombre sous les arbres, l'aération dans les espaces ouverts et l'absorption du rayonnement solaire par des surfaces végétalisées, la présence de la nature en ville produit des « îlots de fraîcheur » - les espaces verts contribuent ainsi à établir un micro-climat agréable pour l'homme et l'écosystème.

Le jardin écologique



274

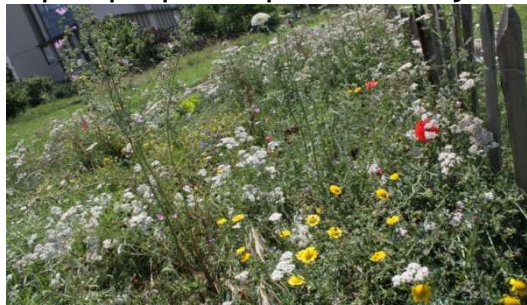
À la vue de tous (jardin de présentation ou d'accueil) ou un lieu à l'abri des regards, le jardin reste un critère de qualité pour les habitants. Réserve d'activités et de détente, lieu foisonnant de vie et d'observation, le jardin peut aussi participer pleinement à la qualité écologique et la ville, quel que soit sa taille.

La toiture végétalisée



Les toits végétalisés ont un intérêt esthétique, mais aussi écologique. Ils permettent d'améliorer la biodiversité en milieu urbain. Ils ont également un intérêt en ce qui concerne la qualité de l'air et l'atténuation des îlots de chaleur urbaine (image : Adivet.net, Association des toitures végétales)

Et pourquoi pas une prairie dans le jardin



Les prairies fleuries sont très utiles à l'équilibre de la nature dans les espaces habités. Ce sont des refuges et des bases de reconquête pour les plantes, les insectes et la faune chassés par l'artificialisation des espaces urbains et par l'agriculture intensive. Créer et gérer une prairie durablement c'est participer à la biodiversité (image : Jardin ENS à Lyon)

Participer à la nature en ville

Conception, aménagement, observation

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Je choisis mes végétaux

Des plantes bien choisies, adaptées aux conditions climatiques et au sol permettent de faire des économies (eau, traitement,..) et de participer à la biodiversité.

Autour de vous, il existe de nombreuses plantes intéressantes en harmonie avec la biodiversité locale. Observez ce qui pousse bien dans l'environnement immédiat ou demandez des boutures, des graines aux voisins et amis, faits des échanges...

Quelques pistes pour bien choisir ces végétaux :

- Choisir des végétaux rustiques et locaux qui s'adapteront mieux aux conditions de vie locales
- Choisir des végétaux ayant besoin de peu d'eau
- Favoriser la diversité pour participer à la biodiversité
- Bannir les plantes invasives, toxiques et allergènes

L'arbre idéal pour mon jardin

L'arbre est un élément de composition important qui peut jouer plusieurs rôles: purifier l'air, tempérer le climat, arrêter les vents, conserver la fraîcheur en été, limiter les vis-à-vis... Il procure également de la sérénité, des couleurs et des fruits. Les arbres poussent plus vite que l'on imagine. Il est important d'anticiper en se posant une série de questions avant de se lancer dans la plantation :

- **Quelle sera sa taille et sa forme à maturité ?** Pensez à choisir un arbre proportionné à votre jardin ou à l'emplacement que vous lui destinez, renseignez-vous sur les dimensions de votre arbre une fois adulte. Dans les petits jardins, il faudra éviter les « géants » (les platanes, chênes, hêtres, pins parasols, cèdres, tilleuls et marronniers)
- **À quoi servira votre arbre ?** L'arbre pourra jouer plusieurs rôles : ombrage, écran visuel, abri et nourriture pour les oiseaux, etc. Si pour un écran d'intimité, un feuillage dense qui se développe dès le printemps, voire persistant, est intéressant, une espèce caduque avec un développement plus tardif et qui laissera passer la lumière à l'automne et en hiver est plus adaptée pour profiter des apports passifs. Pensez également à vos voisins (ombres portées)...
- **Ses racines disposeront-elles d'un espace suffisant pour bien se développer ?** Certains systèmes racinaires peuvent poser problème s'ils sont trop près de la maison ou de la terrasse.

Des haies oui, mais pas avec n'importe quoi !

Afin de délimiter son jardin, masquer un vis-à-vis, la haie est une bonne alliée. Mais les haies « cache vue » composées d'arbustes exotiques et/ou fragiles sont souvent mal adaptées et peuvent finir par dépérir (thuyas, Elaeagnus, Charmes, etc.). Certaines espèces, couramment utilisés dans les haies du bocage peuvent tout à fait remplir ce rôle et présenter des avantages supplémentaires (fruits, floraisons). C'est notamment le cas pour le Fusain d'Europe, le Noisetier, le Sureau noir, le Cornouiller sanguin, le Houx, les Saules, l'Épine noire...

Des fruits, des couleurs et du goût

Les arbres fruitiers ont leur place dans tous les jardins. Au printemps, leur floraison va de pair avec la gourmandise. Pour cela l'emplacement doit être tel que l'ensoleillement soit maximal. Éviter les zones humides ou mal drainées ainsi que les endroits exposés aux vents. Les fruitiers ne sont pas l'exclusivité des « grands jardins ». Beaucoup d'arbres à fruits conviennent parfaitement aux balcons et jardins de petite taille (le fraisier, le groseillier, la vigne, les mûres, la myrtille...), et en plus ils apportent une touche de couleur dans le printemps.

Le rythme des saisons

Faire le choix de la diversité dans le jardin permet d'observer des évolutions rythmées par les saisons (floraison, couleurs, développement, pertes des feuilles...). Elles rythment également les travaux d'entretien.

Plantes qui consomment peu d'eau



😊 Elles consomment peu, le coquelicot, le Gazania, ..

Plantes invasives, toxiques,....



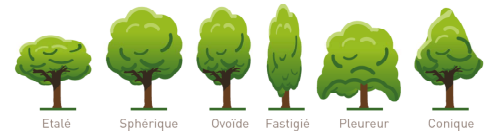
⊗ Invasif, l'herbe de pampa et l'arbre aux papillons...



⊗ Toxique, le troène, Laurier rose, ...

275

Des formes diverses en fonction du lieu et des envies



Source : L'ARBRE & SON DROIT DE CITE, le guide des bonnes pratiques arboricoles, mairie d'Orléans.



Le Poirier, souvent un choix idéal pour les petits jardins en raison de son développement, son adaptation au climat, son fleurissement, et bien sûr ses poires !

Les quatre saisons du jardin



Chaque saison apporte ces couleurs, floraisons et fruits.

Adapter l'éclairage extérieur

Economie d'énergie, trame noire

Comprendre - les enjeux

L'éclairage des espaces extérieurs est synonyme de sécurité et de bien-être. Il permet également de mettre en valeur l'habitation et/ou le jardin. Mais l'accroissement des émissions lumineuses s'accompagne aussi d'effets négatifs.

La lumière artificielle perturbe les animaux nocturnes, entrave les observations des astronomes et influence la santé et le bien-être des hommes et des animaux.

L'éclairage public est souvent mis en cause, mais l'éclairage extérieur des habitations et des jardins joue également un rôle important dans la dégradation du paysage nocturne. Et il s'agit d'une source importante de consommation énergétique.

Des effets sur la faune et la flore

La plupart des animaux nocturnes sont perturbés par l'éclairage artificiel, au point de parfois disparaître de leur habitat quand il est éclairé.

En effet, la lumière artificielle de nuit perturbe la faune:

- La période d'activité
- Les capacités de vision et d'orientation
- Le comportement social
- Les zones d'alimentation et de repos
- Les caractéristiques des prédateurs ou des proies.

Les plantes peuvent également être affectées. L'absence de la nuit ou un jour artificiel agissent sur le processus de photosynthèse, et peuvent avoir des conséquences sur la germination, la croissance de la tige et des feuilles, le développement des fleurs et des fruits.

Des effets sur le ciel

Vous avez déjà apprécié le ciel étoilé à la campagne ou dans les montagnes ? L'éclairage nocturne des zones urbaines a un impact non négligeable sur notre perception du ciel. Il est de plus en plus difficile d'observer les astres. Le paysage nocturne et la nuit étoilée laissent la place alors à un crépuscule artificiel.

Un gaspillage d'énergie

Des éclairages inutiles, des lampes trop puissantes, des durées d'éclairage trop longues... toutes ces pratiques sont source de gaspillage d'énergie. Les consommations électriques pour l'éclairage extérieur peuvent représenter une part non négligeable dans les consommations énergétiques globales pour les habitants.



La pollution lumineuse vue de l'espace (image : association AVEX)

276



Cet arbre éclairé au pied n'a pas perdu toutes ses feuilles en automne - phénomène anormal dû à l'éclairage nocturne



Comme en plein jour ! Un éclairage inutile, consommateur d'énergie et pollution lumineuse

Adapter l'éclairage extérieur

Economie d'énergie, trame noire

Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Doser la lumière

Un bon éclairage extérieur ne doit pas tout illuminer, bien au contraire. Le fait de garder des zones d'ombres est important afin de créer un environnement équilibré. Il convient donc de doser les contrastes et par conséquent les sources lumineuses.

Généralement, l'éclairage utilisé peut être soit indirect, soit diffus, et a principalement deux objectifs. L'un est fonctionnel, en facilitant les déplacements, évitant les chutes et pouvant dissuader les voleurs. L'autre est décoratif, en agrémentant votre jardin, vos allées ou votre terrasse de touches lumineuses pour les mettre en valeur.

L'éclairage fonctionnel extérieur ne doit pas éblouir, la lampe ne doit pas être directement visible à distance. Le luminaire ou le réflecteur assure ainsi une meilleure efficacité. Seule la lumière judicieusement dirigée vers le sol ou les surfaces à éclairer est utile et remplit sa fonction.

Ne pas déranger la vie nocturne

La lumière influence les rythmes naturels du vivant. En contexte urbain, l'éclairage artificiel pourrait être responsable de dérèglement des horloges internes des végétaux, des animaux et des êtres humains. En contexte naturel, la lumière artificielle peut perturber l'écosystème.

Ainsi, préférez les sources de lumière avec un faisceau concentré ; évitez notamment tous les systèmes « à globe » - qui gaspillent de l'énergie en éclairant le ciel, et dérangent les animaux sur un périmètre bien plus important.

Faire des économies d'énergie

Les modèles de lampes sont variés et ont une fonction plus ou moins adaptée selon l'emplacement qu'on leur réserve. Par exemple, les éclairages encastrés dans le sol type spot LED ou les bornes sont adaptés pour baliser une allée. De manière générale, évitez les lampes ayant une puissance trop importante (supérieure à 100W) et émettant dans des températures de couleurs attractives pour la biodiversité nocturne (type "lumière du jour" ou supérieure à 5000K). Pour toutes les lampes extérieures, il existe plusieurs options de contrôle dont la plus connue est le détecteur de présence et minuterie, ce qui permet de limiter la durée d'éclairage et donc de réaliser de substantielles économies. Le système dit à interrupteur crépusculaire se déclenchera quant à lui à la tombée de la nuit. Ces fonctionnalités sont intégrées dans le système pour la plupart des éclairages. Pour les autres, il est toujours possible de les compléter.

Préserver la vue du ciel nocturne

La lumière directement émise vers le ciel s'ajoute à celle qui est réfléchiée par les surfaces éclairées pour créer un halo lumineux. Elle empêche les astronomes amateurs et professionnels de pouvoir observer et photographier les galaxies et autres astres de faible luminosité.

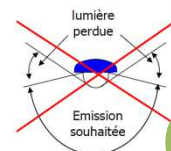
Elle efface la beauté naturelle du ciel étoilé, bien au-delà des villes et des centres d'activité urbains, gagnant le ciel des campagnes et des zones naturelles.

Adapter les systèmes aux besoins

Le choix d'un système adapté permet de minimiser les consommations énergétiques et de limiter l'impact sur la faune locale. Les représentations schématiques suivantes illustrent un des principes de base : la gestion du flux.

Cas 1 :

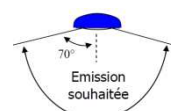
Le système ne présente pas de contrôle des zones éclairées : la lumière est émise en dehors de sa zone d'utilité ce qui génère une surconsommation énergétique et impacte l'environnement proche.



277

Cas 2 :

Le flux lumineux du système est limité à la zone d'utilité. C'est une solution optimisée par rapport aux besoins.



Eblouissement et halos lumineux produits par des lampadaires non protégés.



Le même site avec des lampadaires équipés de réflecteurs dirigeant la lumière vers le bas. L'éblouissement latéral et les halos ont été considérablement réduits.

Vue du ciel nocturne

Images du halo lumineux au dessus de la ville de Blois, prises à des distances de 7 km (gauche), 14 km (centre) et 21 km (droite)



Pour vous accompagner

Le service urbanisme de la ville des Herbiers : 02 51 91 29 80
 Les services techniques de la ville des Herbiers : 02 51 91 29 79
 Le Syndicat Départemental d'énergie de la Vendée : 02 51 45 88 00
 L'espace info énergie 85 : 02 51 08 82 27
 Le CAUE de Vendée : 02 51 37 44 95

Pour aller plus loin

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)
www.ademe.fr
 L'Association d'Astronomie du Vexin : www.avex-asso.org

Gérer les eaux de pluies

Assainissement, gestion, usages

Comprendre - les enjeux

L'eau est à la fois une ressource vitale, un déchet, un bien de consommation et un patrimoine. Ses multiples usages et ses différentes contraintes de gestion sont un enjeu et une source de préoccupation pour les collectivités.

Les principaux enjeux de la gestion des eaux pluviales sont :

- **Inondations** : limiter les crues liées au ruissellement pluvial, les phénomènes d'érosion ainsi que les débordements de réseaux,
- **Pollution** : préserver ou restaurer la qualité des milieux naturels par la maîtrise des eaux rejetées par temps de pluie,

Gérer les eaux de pluie à la parcelle

Jusqu'alors la solution de gestion des eaux pluviales consistait à la création de bassins de rétention, souvent importants en espace et coûteux et en entretien.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols entraînée par les constructions et l'aménagement de leurs abords. Elle permet de limiter les risques d'inondation et la pollution due à des rejets mal maîtrisés.

La gestion à la parcelle des eaux pluviales constitue aujourd'hui un facteur d'amélioration de la gestion hydraulique des réseaux et des cours d'eau mais également une opportunité de satisfaire les critères de développement durable et de qualité environnementale.

Utiliser l'eau de pluie

La ressource « eau » peut être valorisée à l'échelle de l'habitation. Cette eau non potable car contaminée microbiologiquement (principalement à l'occasion du passage sur le toit) et chimiquement (pesticides dans la pluie, métaux ou amiante présents dans le toit, etc.) ne peut être destinée à la consommation humaine.

Il est cependant possible de l'utiliser pour d'autres usages. La récupération des eaux de pluies permet aux habitants de faire des économies et de préserver la ressource en eau. Elle permet également de limiter les impacts des rejets d'eau pluviale en milieu urbain, face notamment à la croissance de l'imperméabilisation des sols et aux problèmes d'inondation qui peuvent en découler.

Limiter les risques (inondation et pollution)



Le risque d'inondation suite à des épisodes pluvieux important n'est plus exceptionnel. Il est donc important collectivement de maîtriser les risques.

278

Faire des économies



Capter et utiliser les eaux de pluies permet d'économiser l'eau. C'est un bon plan facile à installer chez soi avec les récupérateurs d'eau de pluie.



Mettre en œuvre - les bonnes pratiques

Gérer l'eau sur sa parcelle

Elle contribue à la prévention des inondations et de la pollution des eaux de surface qui alimente la nappe phréatique. Cet assainissement « compensatoire » ou « alternatif » peut être assuré par plusieurs dispositifs à choisir en fonction des caractéristiques des sols.

- **La noue paysagère** : Ces fossés larges et peu profonds aux rives en pentes douces permettent de collecter les eaux de pluie par l'intermédiaire d'une canalisation ou directement après ruissellement des surfaces adjacentes. Les eaux restantes sont ensuite infiltrées ou dirigées vers un exutoire.
- **Le bassin d'agrément** : Le bassin d'agrément est un espace végétalisé peu profond, perméable ou étanche, qui permet de stocker les eaux de pluie. Le bassin peut conserver un espace en eau, permettant de lui associer une valorisation écologique.
- **Tranchée drainante** : La tranchée drainante est remplie de gravas poreuses ou de matériaux de déconstruction permettant de faciliter l'infiltration et de stocker temporairement les eaux pluviales sous la surface. Elle est alimentée par infiltration à travers un revêtement poreux en surface (végétalisation, graviers, pavés, enrobé, ...) ou par canalisations. Elle n'est envisageable que lorsque la nature du sol le permet.
- **Le stockage enterré** : Cette solution consiste à stocker les eaux de pluie via un système enterré (citerne, cuve,...). L'eau peut être ensuite réutilisée à l'extérieur ou l'intérieur du bâtiment ou être évacuée progressivement vers le réseau public.
- **Toiture terrasse stockante ou végétalisée** : L'eau de pluie est stockée sur quelques centimètres sur le toit puis vidangée à débit régulé (vers le réseau ou un ouvrage de stockage au pied de bâtiment). Dans le cas d'une toiture végétalisée l'eau est en partie absorbée par la végétation présente. Les matériaux et techniques sont différentes selon l'accessibilité, la protection de la toiture, la technique d'isolation, le support. Le choix technique repose sur plusieurs facteurs :
 - l'intégration paysagère et les choix esthétiques,
 - l'isolation thermique et phonique,
 - l'implantation d'installations de climatisation, chauffage ou autre en toiture nécessitant de laisser accessible la toiture.

Redécouvrir les usages de l'eau de pluie

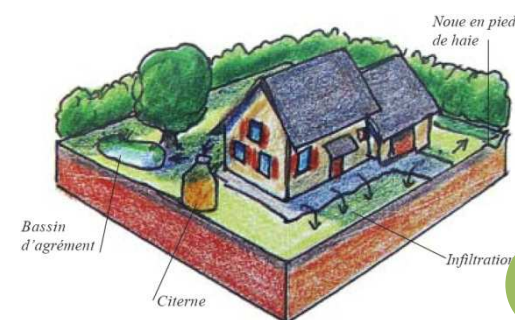
La récupération des eaux de pluie pour des besoins propres est une pratique ancienne et souvent facile à installer s'il s'agit d'arroser le jardin ou de laver la voiture. Mais depuis peu, d'autres usages ont été autorisés, mais demandent d'y penser au moment de la construction, en particulier l'alimentation des WC ou d'un lave-linge. La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre de cet arrêté, les seuls usages autorisés sont :

- Usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
- Alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ;
- À titre expérimental, lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie.

Utiliser les eaux de pluie, c'est adopter une attitude éco-citoyenne.

La gestion de l'eau de pluie à la parcelle



Source : Fiche « Connaître pour agir », l'hydraulique douce. De nouvelles conceptions face aux inondations et pollution. AREHN

279

Les usages de l'eau de pluie



Pour le lave-linge, l'installateur :
 • s'assure que le dispositif de traitement retenu est déclaré par le fabricant au ministère de la santé
 • tient à jour la liste des installations réalisées comprenant cet usage.

Gérer les eaux de pluie



Les stationnements peuvent jouer un rôle dans la gestion de l'eau de pluie (selon la nature du terrain).

Pour vous accompagner

Le service urbanisme de la ville des Herbiers : 02/51/91/29/80
 Les services techniques de la ville des Herbiers : 02/51/91/29/79
 Les services techniques de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers : 02/51/66/82/27
 Le CAUE de Vendée : 02/51/37/44/95

Pour aller plus loin

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)
www.ademe.fr
 Le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-recuperation-de-l-eau-de-pluie.html>

ANNEXE 6 : RISQUE MINIER

