

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du
LE MAIRE, 05 NOV. 2012



– M 2012.1 – APPROBATION – 05 novembre 2012 –

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	4
1 LE REGLEMENT DU P.L.U.	5
2 QUELQUES DÉFINITIONS	6
T I T R E 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	10
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	11
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.	11
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	13
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	18
ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT.....	18
ARTICLE 6 PISCINES	18
ARTICLE 7 RAPPELS.....	18
ARTICLE 8 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES INDICEES « z » (UAz, UBz, UPz, 1 AULz, AUz, Az,, Npz et Nhz).....	20
ARTICLE 9 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES INDICEES « z » (UAz, UBz, UPz, 1 AULz, AUz, Az,, Npz et Nhz).....	41
T I T R E 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	44
C h a p i t r e 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAz	46
C h a p i t r e 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	56
C h a p i t r e 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	72
C h a p i t r e 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	86
C h a p i t r e 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	94
C h a p i t r e 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPz	102
T I T R E 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	108
1. ZONE 1AUh	112
2. ZONE 1AUa	122
3. ZONE 1AUc.....	128
4. ZONE 1AUe.....	134
5. ZONE 1AUr.....	144
6. ZONE 1AUf.....	150
7. ZONE 1AU.Ti	168
8. ZONE 1AU.L	200
9. ZONE 2AU	208
T I T R E 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	218
T I T R E 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	232
T I T R E 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES.....	250
T I T R E 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES D'URBANISME	254
T I T R E 8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAIES A CREER OU A PROTEGER.....	258

NOTE LIMINAIRE

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

Article 1 : Occupation et utilisation du sol admises.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol interdites.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La SECTION 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La SECTION 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La SECTION 3 définit les densités.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite :
 - des vides et des trémies;
 - des aires de stationnement,
 - des caves ou celliers,
 - des combles et locaux techniques,
 - de la part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation dans les immeubles collectifs.
- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%):

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%)

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie (pente supérieure à 3%):

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%):

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

2.5 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.6 ANNEXE - ABRI DE JARDINS

- Annexe : il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il est affecté au stockage : garage, abri de jardin, abri à vélo, box à chevaux...
- Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

2.7 EMPRISE D'UNE VOIE PUBLIQUE

Domaine public routier comprenant une chaussée et dans certains cas, des trottoirs, des plantations, une piste cyclable, une allée piétonne ou encore une zone de stationnement.

2.8 TERRAIN MULTISPORTS DE PROXIMITE

Équipement sportif public de plein air en accès libre permettant de pratiquer, sur des plateaux de surfaces réduites (en moyenne de 300 à 400 m²), le football, le basket, le handball, le tennis...

2.9 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Conception et réalisation d'une construction neuve s'appuyant sur :

- l'innovation et la qualité des implantations, des modes constructifs, des formes et des volumes.
- et ayant recours à un professionnel reconnu (architecte diplômé).

2.10 PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques Inondations a pour objet de délimiter les zones exposées aux risques, ainsi que celles non directement exposées aux risques, de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde et d'exposer, dans les zones mentionnées ci-dessus, les mesures relatives à l'aménagement et à la construction.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

- 1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles dits d'ordre public, qui restent applicables.
- 2 Les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :
 - un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).
 - le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.
 - La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions du Code de l'Urbanisme rappelées ci-après :

"Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les secteurs où des sites archéologiques sont repérés : toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toute découverte fortuite doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones** : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

- 1 Les zones urbaines** correspondent grosso modo aux zones urbaines des anciens POS, et sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du UAz le plus dense, au UC la plus faible densité des constructions).

Zone UAz

La zone UAz est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone U.A est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

La zone UA correspond au secteur ZPU1 d'urbanisation ancienne défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé UAz au PLU.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone UB

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg ».

Le paysage urbain de la zone UB est moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en UA, volumes bâtis moins importants.

La zone UB recouvre le secteur ZPU2 d'urbanisation récente défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé UBz au PLU.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisibles et polluantes.

Zone UC

La zone UC correspond aux implantations urbaines les plus récentes, sous forme de lotissements notamment.

Le paysage urbain de la zone UC est opposé à celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" important, vocation quasi-exclusive d'habitat.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisibles et polluantes.

Zone UE

La zone UE est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

La zone UE comprend deux secteurs :

- secteur UEa à vocation artisanale et industrielle,
- secteur UEc à vocation commerciale.

Zone UL

La zone UL est une zone urbaine, donc équipée, où doivent trouver place les équipements collectifs liés aux activités scolaires, sportives, socioculturelles et de loisirs et les équipements nécessaires au fonctionnement de celles-ci.

2 Les zones à urbaniser AU correspondent *grosso modo* aux zones NA des anciens POS, et sont des zones naturelles non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions 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 et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1AUa à vocation industrielle et artisanale,
- Le secteur 1AUe à vocation exclusive d'activités,
- Le secteur 1AUc à vocation exclusive d'activités commerciales,
- Le secteur 1AUL à vocation principale d'équipements collectifs,
- Le secteur 1AUti correspondant au secteur de la Tibourgère,
- Le secteur 1AUf correspondant au secteur du Grand Fief,

Zone 2AU

La zone 2AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- ❖ la modification du P.L.U.,
- ❖ la révision du P.L.U.

La zone 2AU se décline en plusieurs secteurs :

- le secteur 2AUh à vocation d'habitat,
- le secteur 2AUa à vocation d'activités,
- le secteur 2AUc à vocation commerciale,
- et le secteur 2AU, sans vocation future déterminée.

3 Les zones agricoles A correspondent grosso modo aux zones NC des anciens POS, et sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

La zone A recouvre une petite partie du secteur ZPA défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé Az au PLU.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

4 Les zones naturelles et forestières N correspondent grosso modo aux zones ND des anciens POS, et recouvrent 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages, où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Certains secteurs Np du plan recouvrent la zone ZPN définie à la ZPPAUP : ils sont dénommés Npz au PLU.
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, certains secteurs NL du plan sont compris dans la zone ZPL définie à la ZPPAUP : ils sont dénommés NLz au PLU
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions. Certains secteurs Nh du plan sont compris dans la zone ZPN définie à la ZPPAUP : ils sont dénommés Nhz au PLU.

5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 6 PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

ARTICLE 7 RAPPELS

.

En matière d'urbanisme, il existe 4 types d'autorisations : le Permis de Construire, le Permis d'Aménager, le Permis de Démolir et la Déclaration Préalable.

Le champ d'application des procédures est fixé de façon exhaustive, par décret du Conseil d'État, selon le type de travaux envisagés.

Constructions nouvelles

Elles sont par principe soumises à permis de construire ; la liste exhaustive des constructions soumises à simple déclaration et de celles qui sont dispensées de formalités est fixée par décret. (Cf. Code de l'Urbanisme)

Travaux sur constructions existantes

Ils sont par principe dispensés de formalités ; la liste exhaustive des travaux sur constructions existantes soumis à permis de construire et de ceux qui sont soumis à une simple déclaration préalable est fixée par décret. (Cf. Code de l'Urbanisme)

Aménagements

Ils sont par principe dispensés de formalités ; la liste exhaustive des aménagements soumis à permis d'aménager et de ceux qui sont soumis à une simple déclaration préalable est fixée par décret. (Cf. Code de l'Urbanisme)

Démolitions

Toute démolition, de quelque construction que ce soit, est soumise à Permis de Démolir, sauf si elle est associée à un Permis de Construire, à un Permis d'Aménager ou à une Déclaration Préalable.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. (Délibération n°2009-81 du conseil municipal du 25 mai 2009)

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le défrichement des bois, non classés EBC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

Autres travaux

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié par le PLU comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES INDICEES « z » (UAz, UBz, UPz, 1 AULz, AUz, Az, Npz Nhz, NLz)

8.1 BATI EXISTANT

8.1.1 COMPOSITION DES FAÇADES ET VOLUMETRIE DES BATIMENTS EXISTANTS

a) « Édifices remarquables »

Ces édifices seront intégralement maintenus ou restitués dans leurs dispositions architecturales d'origine (leur extension est possible quand le règlement de la zone le permet et dans le respect de l'article 11.2.1 titre II).

b) « Bâtiments intéressants »

Les principes originaux des compositions de façade seront conservés : symétrie, équilibre entre les différents percements, travées verticales, traitement particulier des angles de rues, principe de descente des charges, ouvertures plus hautes que larges.

Toutefois, des démolitions partielles, des modifications de volume, des percements nouveaux pourront être autorisés si les caractéristiques principales de l'immeuble ne sont pas sensiblement modifiées. L'autorisation de ces modifications sera plus aisément accordée lorsque les travaux envisagés peuvent contribuer à la mise en valeur générale du bâtiment.

Dans tous les cas, les règles suivantes devront être respectées :

- Toute création d'ouverture doit s'inscrire dans les principes de composition d'origine ;
- Les anciennes ouvertures conserveront si possible leurs menuiseries originelles en bois ; en cas de nécessité elles seront de préférence remplacées par des menuiseries identiques ou conformes aux dispositions d'origine ;
- Seront également préservés les jambages et les encadrements de portes et de fenêtres d'origine : linteaux, piédroits, arcs en pierres ou en briques ainsi que les corniches et génoises et tout autre élément intéressant ;
- Les percements nouveaux reprendront les dispositions des ouvertures d'origine (encadrements,...).

c) « Bâtiments d'accompagnement »

Les démolitions, modifications de volume, percements nouveaux seront autorisés si les travaux envisagés ne nuisent pas à l'harmonie générale de la construction existante ou de son environnement et sous réserve de respect des principes suivants :

- Les encadrements de portes et de fenêtres d'origine : linteaux, piédroits et arcs en pierres ou en briques seront conservés ou réutilisés ainsi que tout autre élément intéressant.

8.1.2 MAÇONNERIES DES BATIMENTS EXISTANTS

a) Maçonneries de pierre des « Édifices remarquables », des « Bâtiments intéressants » et des « Petits éléments architecturaux »

Pour toute intervention sur les maçonneries de pierres existantes seuls les enduits et les mortiers à base de chaux aérienne et de sable sont autorisés. L'utilisation de ciment est proscrite que ce soit en mortier de pose, de rejointoiement ou d'enduit. Les enduits « modernes » ainsi que les enduits « prêts à l'emploi » sont également interdits.

Le ciment qui est étanche empêche toute respiration des maçonneries et est à l'origine de nombreuses dégradations telles les remontées d'humidité, l'apparition de salpêtre, la dégradation des pierres de taille... Les ciments sont opaques et colorent uniformément de leur teinte souvent grise les mortiers.

Les enduits dits « prêts à l'emploi » sont généralement fabriqués à base de mortiers hydrauliques et de sables concassés dont l'aspect est trop uniforme.

On utilisera des sables locaux, non tamisés, de granulométrie étendue (fines, sables, gravillons).

La chaux aérienne permet la respiration des maçonneries traditionnelles et son effet de transparence laisse ressortir la coloration des sables utilisés. Une granulométrie étendue des sables enlève la monotonie de l'enduit en créant des effets d'ombres de lumières et permet d'obtenir un bon équilibre de composants.

Les maçonneries des façades principales des habitations ne sont généralement pas destinées à rester apparentes. Seules les constructions antérieures au XIXe siècle et les parties les moins nobles tels que les pignons, les bâtiments annexes et les bâtiments d'activités peuvent rester « à pierre vue ». Lors du piquetage des murs, les petites pierres de calages entre moellons ne doivent pas être supprimées.

Les dispositions d'origine de la pierre de taille et de la brique seront conservées en encadrements de baies, en chaînes d'angle, en corniches, doucines, etc....Leurs reliefs et leurs profils originaux : moulurations, bossages, etc. ... seront conservés et ne devront pas être enduits. Par contre, les corniches de briques en doucine, conçues pour être enduites, ne devront pas être dégarnies.

Les pierres de taille et les briques ne sont pas destinées à être peintes, elles ont leurs couleurs naturelles destinées à être vues : polychromie d'origine résultant de la combinaison des couleurs des matériaux.

Toutes les pierres remplacées doivent être de même nature que celles d'origine, avec les mêmes duretés, porosités, dimensions, dans le calepinage existant et les moulurations d'origine.

Les pierres seront remplacées sur une épaisseur de 20 cm. Elles ne seront pas posées en surépaisseur par rapport à l'enduit.

L'utilisation de plaquettes de pierre ou de brique et de produits de ragréage est interdite.

En cas d'utilisation de briques les modèles utilisés (dimensions, couleurs) et les joints de pose (épaisseur, aspect, granulométrie) seront identiques à l'existant.

La pose de bardage, quelle qu'en soit la nature (clairis d'ardoise, fibro, PVC, bois,...), est interdite.

- **RECOMMANDATIONS**

Le nettoyage de pierre sera réalisé par un lavage, un brossage, ou un micro-sablage plutôt que par une retaille ou un sablage.

La retaille n'est autorisée que sur une épaisseur de 5 mm afin de conserver le relief et l'épaisseur d'origine.

Les aspects possibles des enduits sont variés, ils dépendent du choix des sables et des finitions apportées : enduit lissé, brossé, lavé...

Les enduits peuvent être utilisés en surépaisseur (1 à 1.5 cm maxi) pour les encadrements de baie et les bandeaux lorsque la pierre n'a pas été employée pour cela.

b) Autres maçonneries et « Bâtiments d'accompagnement »

Les maçonneries de parpaings ou de briques des « Bâtiments d'accompagnement » ne doivent pas rester apparentes. L'utilisation d'enduits industriels est possible, leur aspect devra s'apparenter le plus possible aux enduits traditionnels (teinte, finition).

Les enduits de finition des modifications ou extensions des « Édifices remarquables et des Bâtiments intéressants » doivent être réalisés à base de chaux aérienne et de sables selon les caractéristiques requises pour les maçonneries de pierre.

La pose de bardage est interdite. Toutefois, la pose de bardage bois est tolérée si elle améliore l'aspect de la construction et son intégration dans l'environnement.

- **RECOMMANDATIONS**

Pour des raisons techniques autant qu'esthétiques, les prescriptions requises pour les « Édifices remarquables » et les « Bâtiments intéressants » concernant les

maçonneries de pierre sont fortement recommandées pour tout type de bâtiment en pierre.

Les enduits de ciments des murs existants, lorsqu'ils ne recouvrent pas une maçonnerie de pierre, peuvent être colorés grâce à un badigeon de chaux pour s'apparenter aux enduits traditionnels. Cette solution peut être utilisée en cas de rénovation partielle d'un ensemble de bâtiments pour homogénéiser le tout.

8.1.3 TOITURES DES BATIMENTS EXISTANTS

Le matériau de couverture est, traditionnellement pour la Vendée, la tuile canal avec des toits à faible pente (de 28 à 35%). L'ardoise est réservée à des pentes plus importantes (à partir de 58%). A la fin du XIX^e siècle elle est utilisée dans certains cas (maisons bourgeoises,...) ainsi que la tuile mécanique qui à cette époque, a tendance à remplacer la tuile canal.

a) Couvertures des « Édifices remarquables » et des « Bâtiments intéressants »

Les matériaux d'origine des couvertures doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu : tuile canal, tuile « losangée » ou ardoise, suivant les pentes existantes et les dispositions d'origine (croupes, lucarnes, corniches, cheminées).

Pour les tuiles canal (voir annexe) : seule la tuile ½ ronde dite « tige de botte » traditionnelle ou à ergot sera employée en tuile courante comme en tuiles couvrante (les tuiles à fond plat sont interdites). Elles seront choisies de ton rouge vieilli et nuancé.

Pour les ardoises : seules les ardoises naturelles 1^{er} choix seront employées. Ces ardoises doivent être posées au crochet inox teinté noir (ou au clou).

Les faîtages doivent être réalisés avec des tuiles faîtières scellées au mortier de chaux. Les ouvrages décoratifs tels que les épis, faîtages à festons de zinc ou de terre cuite doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont existé.

Les corniches en génoises de briques et les corniches moulurées en pierre doivent être conservées. Les corniches en ciment ou en béton ne sont pas acceptées.

Les gouttières des « Édifices remarquables » doivent être supprimées lorsqu'elles masquent les corniches et les débords de tuiles canal. Elles peuvent être remplacées par un système de chéneau encaissé en zinc (voir annexe).

La récupération des eaux de pluies s'est développée avec l'apparition du zinc. Non prévue à l'origine, elle a souvent tendance à masquer les corniches et les débords de tuiles d'égout dont la qualité esthétique est à préserver.

Les gouttières pendantes sont interdites sur les « Édifices remarquables ».

Pour les toitures d'ardoise et pour les « Bâtiments intéressants » en tuile canal seules les gouttières de type nantaises en zinc avec doublis d'ardoises sont acceptées.

Les gouttières en PVC ne sont pas autorisées.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc et non en PVC.

Les châssis de toits de type velux sont interdits pour les toitures en tuiles canal. Les châssis de type « tabatière » traditionnel (40x 60 maxi) sont tolérés.

L'éclairage des combles peut être étudié sous la forme d'une lucarne, passante ou non, qui peut apporter de la lumière sur la façade rue sans dénaturer l'image de l'immeuble.

Les châssis de toits de type velux ne sont autorisés que pour les toitures en ardoises en parties non vues depuis l'espace public. Ils sont, alors, encastrés, axés sur les baies des façades, et de taille réduite (au maximum 78 x 98 cm).

- **RECOMMANDATIONS**

Pour la restauration, l'emploi de tuiles de récupération de bonne qualité en tuile couvrante est préférable.

Des chéneaux en zinc encaissés dans la couverture peuvent être réalisés afin de ne pas masquer les corniches et génoises par des gouttières pendantes.

Les descentes d'eaux pluviales en zinc peuvent être peintes couleur de l'enduit du mur.

Pour des toitures en ardoises et en tuiles mécaniques, les lucarnes sont préférables à des châssis de toits de type velux.

b) Couvertures des « Bâtiments d'accompagnement »

Pour les tuiles (voir annexe) : la tuile canal ½ ronde dite « tige de botte » traditionnelle ou à ergot est recommandée ; la tuile canal dite « romane » est tolérée. Elles seront choisies de ton rouge vieilli et nuancé.

Pour les ardoises : seules les ardoises naturelles seront employées.

Les châssis de toits de type velux ne sont autorisés que sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Ils sont, alors, encastrés, axés sur les baies des façades, et de taille réduite (au maximum 78 x 98 cm).

- **RECOMMANDATIONS**

Cf. chapitre précédent.

c) Cheminées

Les souches de cheminées doivent être conservées et entretenues car elles font parties du patrimoine local et du paysage bâti, même si elles ne sont plus utilisées (voir annexe).

Les cheminées doivent être entretenues avec leurs matériaux d'origine : briques de 3 cm ou de 5 cm d'épaisseur, pierre de taille moulurée, joints à la chaux, et avec leurs dispositions d'origine : couronnement, ...

Le ciment est proscrit, que ce soit en enduit de souche ou en rejointoiement.

L'ajout de nouvelles souches de cheminées pourra se faire dans l'esprit des souches existantes : placées au plus près du faîtage et couronnées de briques.

Les extractions de ventilations et de fumées doivent autant que possible être intégrées dans les souches existantes ou être non visibles depuis l'espace public.

d) Paraboles et antennes

Les paraboles doivent être non visibles depuis l'espace public.

Pour des projets de logements collectifs, une antenne collective est obligatoire.

- **RECOMMANDATIONS**

Il est vivement conseillé de peindre les paraboles de la couleur du support. Les antennes de télévision devront si possible être dissimulées dans les combles.

8.1.4 MENUISERIES ET FERRONNERIES DES BATIMENTS EXISTANTS

a) Portes et fenêtres des « Édifices remarquables » et des « Bâtiments intéressants »

Les portes anciennes, les portails ainsi que les fenêtres en bois seront restaurés si leur état le permet.

Pour la réalisation de portes, portails et fenêtres neuves, le bois massif peint sera utilisé. Les modèles devront correspondre à l'époque et au statut du bâtiment et de l'ouverture : forme, dessin, répartition des petits bois,... (Voir annexe).

La menuiserie type du XIX^e siècle est généralement divisée en carreaux rectangulaires légèrement plus hauts que larges, soit 3 à 4 carreaux sur la hauteur, selon la proportion de la fenêtre. Les portes comportent une allège pleine (partie basse) d'environ 80 cm. Les jets d'eau (appuis et partie basse de l'ouvrant) sont arrondis. Les portails sont à lames de bois verticales.

Les menuiseries devront être parfaitement adaptées à la taille et à la forme des percements. L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite.

L'utilisation de portes et portails métalliques, en aluminium, collées en placage de bois, en contreplaqué ou en plastique P.V.C. est interdite.

Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

Les fenêtres et portes-fenêtres en aluminium ou en P.V.C. sont interdites. Pour les devantures commerciales l'aluminium de couleur est autorisé.

- **RECOMMANDATIONS**

L'entretien des portes et des fenêtres anciennes est préférable au remplacement à l'identique.

Les portails peuvent être basculants et automatisés tout en conservant les caractéristiques des modèles traditionnels.

b) Portes et fenêtres des « Bâtiments d'accompagnement »

Pour la réalisation de portes, portails et fenêtres neuves, le bois massif peint sera de préférence utilisé. Les modèles devront de préférence correspondre à l'époque et au statut du bâtiment et de l'ouverture : forme, dessin, répartition des petits bois,...

Les fenêtres et portes fenêtre en aluminium ou en P.V.C. sont tolérées à condition d'être de couleur (Cf. chapitre 11.1.5).

L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

c) Volets

Les volets anciens en bois doivent être si possible conservés et entretenus.

Sur les « édifices remarquables » et sur les « Bâtiments intéressants » les volets neufs doivent être réalisés à l'identique suivant les modèles de l'époque : volets battants extérieurs en bois massif à lames verticales ou persiennées, persiennes métalliques sur les bâtiments de la 1^{ère} moitié du XX^{ème} siècle (voir annexe). Les modèles de volets à écharpes ne sont pas admis ; les volets battants et les persiennes en P.V.C. sont interdits.

La pose de volets roulants est interdite sur les « édifices remarquables ». Pour les autres catégories de bâtiments, seuls sont autorisés les volets roulants dont les coffres d'enroulement sont intérieurs et non visibles. Les parties visibles en position fermée (rails et rideau) doivent être peintes de la couleur de la fenêtre.

Le type d'occultation doit être homogène sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public.

Pour les volets roulants existants, les coffrets extérieurs seront masqués par des lambrequins en bois ajourés.

• RECOMMANDATIONS

La pose de volets intérieurs en bois permet à un moindre coût de solutionner les problèmes d'occultation.

8.1.5 COULEURS APPLIQUEES AUX BATIMENTS EXISTANTS

a) Couleurs des façades : murs de pierres, murs enduits

Les couleurs des enduits des « Édifices remarquables » et des « bâtiments intéressants » dépendront uniquement des composants propres aux enduits à la chaux aérienne : couleur de la chaux, couleurs des sables. La teinte des enduits réalisés sur les « Bâtiments d'accompagnement » devra être similaire à celle des enduits à la chaux aérienne, ton sable beige grisé.

La peinture à la chaux et la peinture minérale mate sont les seules qui soient acceptables pour les enduits au ciment qui sont conservés. Les seuils, appuis ou linteaux de béton existants, s'ils ne peuvent être remplacés, devront être traités pour s'assimiler à la pierre.

La pierre de taille de calcaire, de granit gardera sa couleur naturelle.

Sont interdites les peintures sur la pierre. Pour une protection durable un badigeon de chaux est autorisé sur les pierres tendres (tuffeau).

- **RECOMMANDATIONS**

La variété des sables (de rivière, de carrière), la granulométrie, ainsi que la finition choisie (talochée, époncée, brossée, lavée...), permettent d'obtenir une variation des couleurs finales des enduits.

b) Couleurs des menuiseries et des fermetures

Les menuiseries et volets doivent être colorés. Le blanc est interdit.

Les ferrures ne seront pas peintes en noir, mais elles seront de la couleur des menuiseries.

La couleur des fenêtres et des volets doivent de préférence être choisies dans les tons tels que le vert-gris, bleu-gris, gris, brun Van Dick,...

Pour les portes, les portails et les ferronneries on emploiera des couleurs plus foncées (vert foncé, brun Van Dick, bleu foncé, ...).

Les teintes criardes ainsi que le blanc pur sont à exclure.

- **RECOMMANDATIONS**

Les bois sont de préférence peints en contraste avec la couleur de l'enduit.

8.1.6 AMENAGEMENTS COMMERCIAUX AMENAGES DANS DES BATIMENTS EXISTANTS

a) Composition générale

Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la devanture doit s'interrompre pour que chaque bâtiment conserve son individualité.

Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de tout élément composant la devanture doit respecter un espace d'au moins 30 cm sous l'appui des fenêtres de l'étage.

Tout élément recouvrant les balcons ou les fenêtres des étages (devanture, enseigne, inscription, etc....) est interdit. Dans le cas de commerce ou d'hôtel occupant les étages une signalisation discrète pourra être tolérée (enseigne drapeau, stores unis).

L'épaisseur des devantures rapportées est limitée à 15 cm par rapport au nu de la façade.

Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs doivent être traités, non pas comme un revêtement de sol intérieur (carrelage,...), mais dans des matériaux et teintes similaires à ceux de la rue (marches et seuils en pierre, pavés...).

Les percements doivent être axés sur les travées d'ouvertures des étages.

Les jambages doivent être respectés et leur fonction de support accusée, surtout s'ils correspondent à l'extrémité des murs séparatifs des immeubles et des angles de rues (chaînage d'angle).

La largeur de chaque vitrine est limitée à l'équivalent de deux travées d'ouvertures.

Les appareillages de pierres doivent rester apparents et être restitués dans leur état d'origine ; les éléments de modénature, arcades découverts lors de la dépose d'anciennes devantures devront être mis en valeur.

Les grandes surfaces en plastique brillant, métal poli ou glaces réfléchissantes sont interdites.

Les matériaux ou peintures de couleur vives, criardes ou de ton agressif sont à exclure.

b) Enseigne parallèle

La longueur de l'enseigne doit correspondre strictement à la largeur de la devanture ou de la vitrine. Elles peuvent également être conçues en forme de logo axé sur l'entrée du magasin.

Les enseignes sur caissons rapportés sur la façade sont interdites.

Les caissons lumineux standards à fond blanc sont interdits.

Les enseignes en lettres découpées, lumineuses ou non, en positif ou en négatif dans un panneau, sont recommandées.

Les enseignes clignotantes ou éblouissantes sont interdites.

Les matériaux fluorescents ou brillants sont interdits.

Les panneaux d'informations rapportés sur les jambages de maçonnerie sont limités au strict minimum et répartis de façon symétrique et ordonnée.

La publicité de marque est interdite sauf lorsqu'elle constitue l'objet unique du commerce.

Les enseignes ou lettrages sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles, quelle que soit l'emprise de l'activité.

L'enseigne ne doit comporter que le nom du commerce à l'exclusion de toute publicité, de tout descriptif ou autre mention.

La hauteur des lettres doit être inférieure à 30 cm.

c) Enseigne perpendiculaire

Le nombre d'enseigne drapeau est limité à 1 par rue pour chaque commerce.

Les enseignes doivent être installées sous le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage. Dans le cas de commerces occupant la totalité des étages, comme les hôtels, une enseigne verticale pourra être tolérée dans une proportion de 80 cm x 20 cm.

La pose d'enseignes à cheval sur un bandeau ou une corniche horizontale est interdite.

L'enseigne drapeau ne doit pas masquer l'enseigne parallèle.

Les enseignes clignotantes (à l'exception des pharmacies) ou éblouissantes sont interdites.

Les matériaux fluorescents ou brillants sont interdits.

Les caissons lumineux standard, carrés ou rectangulaires à fond blanc sont interdits.

La publicité de marque est interdite sauf lorsqu'elle constitue l'objet unique du commerce.

Les enseignes sont inscrites dans un volume maximum de 80 cm x 80 cm et sont inférieures à 1/3 de m². Les formes plus hautes que larges sont à privilégier.

La conception d'enseignes originales et artistiques est souhaitée.

d) Stores

Les stores doivent obligatoirement être inscrits sous le linteau et entre les tableaux des baies.

On évitera qu'en position fermée, l'inscription située sur le store répète celle de l'enseigne placée immédiatement au dessus.

Les stores dans les étages peuvent être tolérés ponctuellement dans le cas où le commerce occupe tout un immeuble ou une partie des étages dans ce cas ils seront de teinte discrète, placés entre tableaux et sans inscription.

La couleur de la toile sera sobre et choisie en fonction du lieu, les matières plastiques brillantes sont interdites.

Les bannes fixes sont tolérées à condition que leur saillie n'excède pas 40 cm.

Aucun élément extérieur ne doit apparaître en dehors de la baie (système porteur, coffre d'enroulement, réseaux et coffrets électriques) à moins qu'ils ne soient intégrés à l'enseigne parallèle.

Leur présence ne doit pas masquer l'éclairage urbain, ni la signalisation publique et routière.

En position déployée le store doit être inférieur à 1,50 m de large et être en retrait de 50 cm au moins par rapport à l'aplomb du trottoir; la partie inférieure du store ne doit pas descendre à moins de 2 m du trottoir.

e) Fermetures

Les dispositifs de fermeture ne doivent pas être en saillie sur la façade, les coffres d'enroulement, réseaux et coffrets électriques doivent être parfaitement dissimulés.

La pose à l'intérieur du commerce, en retrait de l'étalage est à privilégier pour offrir un aspect plus agréable au commerce en période de fermeture, de même on évitera les rideaux complètement opaques ; la fermeture traditionnelle par volets de bois pourra être maintenue.

g) Éclairage

L'éclairage des commerces est recommandé à l'intérieur même des vitrines.

L'éclairage des vitrines et des enseignes doit être conçu autant que possible, à l'origine du projet; ainsi le dispositif pourra être inséré dans les éléments qui composent la devanture et l'enseigne (des tubes au néon ou des spots encastrés pourront par exemple être dissimulés dans un capot métallique intégré à l'enseigne, dans une moulure ou un panneau perforé formant la devanture).

Les spots d'éclairages lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être les plus discrets possibles, sans saillie trop importante et du même ton que la façade, la vitrine ou la devanture.

Tout réseau ou coffret électrique apparent est interdit.

Les spots ou néons clignotants sont interdits.

Les filets lumineux soulignant l'architecture ne sont pas autorisés.

h) Occupation de l'espace public

Le matériel de terrasse, chaises, tables sont choisis dans des teintes discrètes (blanc, noir, vert ou bleu foncé, gris métallisé, rotin...). Les parasols sont en toile de teinte unie et sobre sans inscription publicitaire.

Les chevalets pré-enseigne sont interdits, conformément à la législation sur les secteurs protégés.

Les moquettes, gazons artificiels, ou tout autre revêtement de sol sont interdits sur le domaine public.

8.1.7 RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS INSTALLES SUR DES BATIMENTS EXISTANTS

a) Coffrets techniques

Les coffrets techniques (EDF, GDF, ...) devront être dissimulés. Leur intégration sera étudiée au cas par cas en fonction du contexte : caché derrière un volet bois peint de la couleur des menuiseries ou d'un support amovible enduit, peint de la couleur de l'enduit, placé dans un endroit discret... Leur emplacement prendra en compte la composition générale de la façade et respectera les chaînages de pierre.

b) Paraboles et antennes

Les paraboles doivent être non visibles depuis l'espace public.

Pour des projets de logements collectifs, une antenne collective est obligatoire.

- **RECOMMANDATIONS**

Il est vivement conseillé de peindre les paraboles des couleurs des supports. Les antennes de télévision devront si possible être dissimulées.

c) Réseaux divers

Les réseaux de toute nature (électricité, téléphone, descentes d'eaux usées, etc..) ne doivent pas être apparents en façade. Lors de travaux, l'intégration des réseaux existants pourra être exigée.

d) Équipements divers

Les équipements tels que les systèmes de climatisation, extractions de ventilations et de fumées doivent autant que possible être non visible depuis l'espace public, intégrés dans les souches de cheminées existantes ou dissimulés au niveau des toitures.

e) Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

8.1.8 CLOTURES EXISTANTES

Les clôtures existantes de qualité seront spécialement soignées ; elles participent de manière importante à la qualité du paysage urbain. Pour les clôtures neuves se reporter au chapitre 8.2.9.

Les murs en pierre existants seront soigneusement conservés. Dans le cas où la construction à l'alignement est exigée (ZPU1), leur démolition sera possible dans l'emprise du bâtiment. Ils seront entretenus et restaurés au mortier de chaux aérienne et de sable selon les prescriptions exigées pour les maçonneries de pierre des « édifices remarquables » et « bâtiments intéressants » (cf. chapitre 11.1.2). Les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété.

Les ferronneries et les garde-corps anciens, en fers carrés ou minces, forgés ou en fonte, sont conservés et restaurés si nécessaire par un sablage ou un décapage, un passage à la forge, une réfection des assemblages, des parties manquantes et de la peinture. Lorsque celles-ci sont trop endommagées pour être restaurées, elles seront refaites à l'identique.

Si la clôture minérale est accompagnée de végétaux, on recommande :

- soit une haie taillée (max : 1,50m) composée d'une seule essence d'arbustes feuillus (fusain japonais, charme, troène, laurier sauce, laurier tin, buis, *Eleagnus ebbengei*), les conifères étant interdits à l'exception de l'if.
- Soit une haie libre composée de végétaux autochtones (lilas, rosiers, laurier tin, *Choisya ternata*, seringat, etc.

Rappel : L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune.

8.2 CONSTRUCTIONS NEUVES

8.2.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine.

L'architecture contemporaine proposée doit parfaitement s'insérer dans le milieu environnant existant. Des matériaux modernes peuvent être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne doivent pas être employés en imitation de matériaux traditionnels ; leur matière et leur couleur doivent permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Une expression architecturale contemporaine de qualité est souhaitée, particulièrement dans les nouveaux quartiers (secteur ZPU2), le secteur de renouvellement urbain (secteur ZPU4), le secteur du Mont des Alouettes (secteur ZPL) ainsi que pour les bâtiments publics.

L'extension de bâtiments existants remarquables ou intéressants, peut être soit d'expression architecturale contemporaine, soit être réalisée dans l'esprit du bâtiment d'origine : aspect des matériaux, couleurs, proportions, rythmes.

8.2.2 COMPOSITION DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Volumétrie et composition

Les volumes **seront simples**, conformément à l'architecture traditionnelle. Les constructions devront s'harmoniser avec la composition des constructions voisines, notamment en ce qui concerne les corniches, toitures, soubassements, couleurs.

Les linéaires trop importants de façades devront être recoupés en différentes séquences, conformément à l'architecture traditionnelle (étroitesse du parcellaire, cellule de base de l'habitat rural,...).

Les toitures seront de préférence, à deux pentes avec un faîtage parallèle au plus grand côté et à la rue. La pente des toitures en tuile canal sera de l'ordre de 28% avec un maximum de 35%.

Les percements dans les façades visibles depuis l'espace public (portes, fenêtres, portes-fenêtres) doivent être plus hauts que larges et composés par travées verticales (selon un axe vertical). Une trop grande variété de formes d'ouvertures est préjudiciable à l'harmonie de la façade. Les ouvertures des seront soulignées par un encadrement en contraste par rapport à l'enduit.

En secteur NLz (ZPL de la ZPPAUP), les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, le choix est fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. Les couleurs devront être harmonieuses, elles ne seront pas criardes.

b) Menuiseries et fermetures extérieures

Les châssis de toits de type « velux » sont interdits pour les toitures en tuiles canal visibles depuis l'espace public.

Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés.

Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint (le blanc étant exclu). L'aluminium de ton naturel et le P.V.C. blanc pur sont interdits. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.

Les volets battants et les persiennes métalliques ou en P.V.C. blanc sont interdits. Les parties visibles des volets roulants en position fermée (rails et rideau) doivent être de préférence de la couleur de la fenêtre. Le type d'occultation doit être homogène sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public.

c) Paraboles et antennes

Les paraboles doivent être si possible non visibles depuis l'espace public.

Pour des projets de logements collectifs, une antenne collective est obligatoire.

• RECOMMANDATIONS

Il est vivement conseillé de peindre les paraboles de la couleur du support. Les antennes de télévision devront si possible être dissimulées.

d) Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

8.2.3 MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les matériaux autorisés pour les façades de **conception traditionnelle** sont les maçonneries enduites, la pierre de taille, la pierre agrafée - à condition qu'aucune partie de faible épaisseur ne soit visible, le béton lissé peint ou teinté dans la

masse. Le bois peint ou naturel pourra également être autorisé. Les bardages de PVC sont interdits.

Les seules peintures autorisées pour les maçonneries sont les peintures à la chaux, ou minérales d'aspect mat.

Les fenêtres, les portes et les portails seront de préférence en bois peint (le blanc étant exclu). L'aluminium de ton naturel et le P.V.C. blanc pur sont interdits. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.

Les toitures des constructions de conception traditionnelle seront couvertes en tuile canal demi-ronde ou similaire (la tuile canal dite « romane » est tolérée) de ton rouge vieilli et nuancé (voir annexe).

8.2.4 COULEURS APPLIQUEES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

La couleur des enduits devra être similaire à celle des enduits traditionnels, ton sable beige grisé. On évitera les teintes orangées ou rosées qui ne correspondent pas aux teintes locales.

Les menuiseries et volets doivent être colorés. Le blanc est interdit.

La couleur des fenêtres et des volets doit de préférence être choisie dans les tons tels que le vert-gris, bleu-gris, gris, brun Van Dick,...

Les ferrures ne seront pas peintes en noir, mais de la couleur des menuiseries.

Pour les portes, les portails et les ferronneries on emploiera des couleurs de préférence plus foncées (vert foncé, brun Van Dick, bleu foncé, ...).

Les teintes criardes ainsi que le blanc pur sont à exclure.

8.2.5 AMENAGEMENTS COMMERCIAUX INTEGRES A DES CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Composition générale

Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la devanture doit s'interrompre pour que chaque bâtiment conserve son individualité.

Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de tout élément composant la devanture doit respecter un espace d'au moins 30 cm sous l'appui des fenêtres de l'étage.

Tout élément recouvrant les balcons ou les fenêtres des étages (devanture, enseigne, inscription, etc....) est interdit. Dans le cas de commerce ou d'hôtel occupant les étages une signalisation discrète pourra être tolérée (enseigne drapeau, stores unis).

L'épaisseur des devantures rapportées est limitée à 15 cm par rapport au nu de la façade.

Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs doivent être traités, non pas comme un revêtement de sol intérieur (carrelage,...), mais dans des matériaux et teintes similaires à ceux de la rue (marches et seuils en pierre, pavés...).

Les percements doivent être axés sur les travées d'ouvertures des étages.

Les jambages doivent être respectés et leur fonction de support accusée, surtout s'ils correspondent à l'extrémité des murs séparatifs des immeubles et des angles de rues (chaînage d'angle).

La largeur de chaque vitrine est limitée à l'équivalent de deux travées d'ouvertures.

Les appareillages de pierres doivent rester apparents et être restitués dans leur état d'origine ; les éléments de modénature, arcades, découverts lors de la dépose d'anciennes devantures devront être mis en valeur.

Les grandes surfaces en plastique brillant, métal poli ou glaces réfléchissantes sont interdites.

Les matériaux ou peintures de couleur vives, criardes ou de ton agressif sont à exclure.

b) Enseigne parallèle

La longueur de l'enseigne doit correspondre strictement à la largeur de la devanture ou de la vitrine. Elle peut également être conçue en forme de logo axé sur l'entrée du magasin.

Les enseignes sur caissons rapportés sur la façade sont interdites.

Les caissons lumineux standards à fond blanc sont interdits.

Les enseignes en lettres découpées, lumineuses ou non, en positif, ou en négatif dans un panneau, sont recommandées.

Les enseignes clignotantes ou éblouissantes sont interdites.

Les matériaux fluorescents ou brillants sont interdits.

Les panneaux d'informations rapportés sur les jambages de maçonnerie sont limités au strict minimum et répartis de façon symétrique et ordonnée.

La publicité de marque est interdite sauf lorsqu'elle constitue l'objet unique du commerce.

Les enseignes ou lettrages sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles, qu'elle que soit l'emprise de l'activité.

L'enseigne ne doit comporter que le nom du commerce à l'exclusion de toute publicité, de tout descriptif ou autre mention.

La hauteur des lettres doit être inférieure à 30 cm.

c) Enseigne perpendiculaire

Le nombre d'enseignes drapeau est limité à 1 par rue pour chaque commerce.

Les enseignes doivent être installées sous le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage. Dans le cas de commerces occupant la totalité des étages, comme les hôtels, une enseigne verticale pourra être tolérée dans une proportion de 80 cm x 20 cm.

La pose d'enseignes à cheval sur un bandeau ou une corniche horizontale est interdite.

L'enseigne drapeau ne doit pas masquer l'enseigne parallèle.

Les enseignes clignotantes (à l'exception des pharmacies) ou éblouissantes sont interdites.

Les matériaux fluorescents ou brillants sont interdits.

Les caissons lumineux standard, carrés ou rectangulaires à fond blanc sont interdits.

La publicité de marque est interdite sauf lorsqu'elle constitue l'objet unique du commerce.

Les enseignes sont inscrites dans un volume maximum de 80 cm x 80 cm et sont inférieures à 1/3 de m². Les formes plus hautes que larges sont à privilégier.

La conception d'enseignes originales et artistiques est souhaitée.

d) Stores

Les stores doivent obligatoirement être inscrits sous le linteau et entre les tableaux des baies.

On évitera qu'en position fermée, l'inscription située sur le store répète celle de l'enseigne placée immédiatement au dessus.

Les stores dans les étages peuvent être tolérés ponctuellement dans le cas où le commerce occupe tout un immeuble ou une partie des étages dans ce cas ils seront de teinte discrète, placés entre tableaux et sans inscription.

La couleur de la toile sera sobre et choisie en fonction du lieu, les matières plastiques brillantes sont interdites.

Les bannes fixes sont tolérées à condition que leur saillie n'excède pas 40 cm.

Aucun élément extérieur ne doit apparaître en dehors de la baie (système porteur, coffre d'enroulement, réseaux et coffrets électriques) à moins qu'ils ne soient intégrés à l'enseigne parallèle.

Leur présence ne doit pas masquer l'éclairage urbain, ni la signalisation publique et routière.

En position déployée le store doit être inférieur à 1,50 m de large et être en retrait de 50 cm au moins par rapport à l'aplomb du trottoir; la partie inférieure du store ne doit pas descendre à moins de 2m du trottoir.

e) Fermetures

Les dispositifs de fermeture ne doivent pas être en saillie sur la façade, les coffres d'enroulement, réseaux et coffrets électriques doivent être parfaitement dissimulés.

La pose à l'intérieur du commerce, en retrait de l'étalage est à privilégier pour offrir un aspect plus agréable au commerce en période de fermeture, de même on évitera les rideaux complètement opaques ; la fermeture traditionnelle par volets de bois pourra être maintenue.

g) Éclairage

L'éclairage des commerces est recommandé à l'intérieur même des vitrines.

L'éclairage des vitrines et des enseignes doit être conçu autant que possible, à l'origine du projet; ainsi le dispositif pourra être inséré dans les éléments qui composent la devanture et l'enseigne (des tubes au néon ou des spots encastrés pourront par exemple être dissimulés dans un capot métallique intégré à l'enseigne, dans une moulure ou un panneau perforé formant la devanture).

Les spots d'éclairages lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être les plus discrets possibles, sans saillie trop importante et du même ton que la façade, la vitrine ou la devanture.

Tout réseau ou coffret électrique apparent est interdit.

Les spots ou néons clignotants sont interdits.

Les filets lumineux soulignant l'architecture ne sont pas autorisés.

h) Occupation de l'espace public

Le matériel de terrasse, chaises, tables sont choisis dans des teintes discrètes (blanc, noir, vert ou bleu foncé, gris métallisé, rotin...). Les parasols sont en toile de teinte unie et sobre sans inscription publicitaire.

Les chevalets pré-enseigne sont interdits, conformément à la législation sur les secteurs protégés.

Les moquettes, gazons artificiels, ou tout autre revêtement de sol sont interdits sur le domaine public.

8.2.6 BATIMENTS NEUFS D'ACTIVITE AGRICOLE

En général, très présents dans le paysage compte tenu de leurs dimensions, la volumétrie, l'aspect extérieur et l'intégration paysagère de ces constructions doivent être particulièrement soignés. On privilégiera autant que possible la réutilisation du bâti agricole traditionnel. La volumétrie des constructions neuves devra s'y référer.

Tout bâtiment sera obligatoirement réalisé en bardage bois. (Pin traité, châtaignier,...) laissé brut et couvert en fibrociment.

Pour une meilleure intégration, en fonction du contexte, tout projet d'implantation doit être accompagné de plantations d'arbres à haute tige et de plantations arbustives.

8.2.7 BATIMENTS NEUFS D'ACTIVITE INDUSTRIELLE (SECTEUR ZPU2 DU BIGNON UNIQUEMENT)

Les bâtiments ou extensions de bâtiments seront réalisés dans des matériaux identiques à ceux du bâtiment existant sur cette zone à savoir : bardage métallique de ton gris-vert.

8.2.8 BATIMENTS NEUFS D'ACTIVITE DE LOISIRS (SECTEUR ZPL DE LA CHARILLERE UNIQUEMENT)

En général, très présents dans le paysage compte tenu de leurs dimensions, la volumétrie, l'aspect extérieur et l'intégration paysagère de ces constructions doivent être particulièrement soignés. Autant que possible, la réalisation de bâtiments ou extensions de bâtiments seront d'une expression architecturale contemporaine.

8.2.9 CLOTURES NEUVES

Les clôtures seront spécialement soignées ; elles participent de manière importante à la qualité du paysage urbain. Elles peuvent être minérales ou végétales ; dans tous les cas elles devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures existantes. Les matériaux non destinés à rester apparents seront enduits. Les bétons préfabriqués tels que palplanches, fausses pierres, balustres... sont interdits ainsi que les clôtures en P.V.C. blanc ou ivoire.

Si la clôture minérale doit être accompagnée de végétaux, on recommande :

- soit une haie taillée (max : 1,50m) composée d'une seule essence d'arbustes feuillus (fusain japonais, charme, troène, laurier-sauce, laurier-tin, buis, *Eleagnus ebbengei*, *Photinia*, laurier-cerise), les conifères étant interdits à l'exception de l'if.

- soit une haie libre composée de végétaux autochtones (lilas, rosiers, laurier-tin, *Choisya ternata*, seringat, etc..) et un peu plus sophistiqués (*Kerria japonica*, *Deutzia*, *Weigelia*, *Pittosporum tobira*, etc.)

CLÔTURES SUR VOIE

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites en accord avec la façade. Elles pourront être complétées par une grille simple ou une haie ; en aucun cas par un grillage apparent ou par un barreaudage en P.V.C.

On devra exclure également l'usage de brande, de panneaux de bois préfabriqués de grande dimension.

Leur hauteur totale sera étudiée en harmonie générale avec celles du voisinage.

Secteur NLz

Les clôtures ne sont autorisées que pour des impératifs de sécurité.

Les clôtures sur les routes de Cholet et Chambretaud, compte tenu de leur hauteur doivent être particulièrement soignées.

Murs et murets sont interdits.

CLÔTURES ENTRE VOISINS

Une clôture en maçonnerie conforme à celle de l'alinéa précédent pourra être réalisée à l'initiative de l'un des voisins jusqu'à une hauteur de 1,80 m. D'autres dispositions pourront être envisagées avec l'accord des deux parties.

• RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de créer des murs de clôture afin de conserver les caractères locaux de séparation entre espaces publics et espaces privés.

Rappel : L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune.

8.2.10 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

Les bâtiments annexes sont les dépendances, qui correspondent à un usage courant : celui de garer son véhicule, celui de ranger ses outils de jardin...

Elles doivent s'inscrire harmonieusement dans la composition générale de la parcelle ou s'intégrer au volume principal.

a) Les abris de jardins

Les abris de jardins sont autorisés en fond de parcelle, le long des murs de clôture. Leur surface est limitée à 10 m². La construction d'abris de jardin le long d'un champ agricole ou d'un espace vert municipal n'est pas autorisée.

b) Les vérandas

Les vérandas doivent présenter un maillage étroit et vertical de préférence en bois, en acier ou en alu laqué de couleur. Les profilés seront le plus fin possible. Le P.V.C. blanc ainsi que l'aluminium ton naturel sont interdits. La pente de toit doit être identique à celle du bâtiment principal.

c) Les matériaux

Les matériaux tels que le parpaing non enduit, la tôle, le bac acier, le fibrociment, le shingle, le béton brut ou moulé, et le plastique sont interdits.

Seront utilisés des matériaux semblables aux bâtiments d'habitation.

Le bois devra être laissé brut ou teinté de façon à s'intégrer dans son environnement.

- **RECOMMANDATIONS**

Il est recommandé d'étudier les volumes des garages et des abris de jardin, afin que leur faitage dépasse de peu (maximum de 1,50 m) les couronnements des murs de clôture, et qu'ils aient une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout.

8.2.11 CONSTRUCTIONS NEUVES ISOLEES

Les constructions isolées : toilettes publiques, conteneurs d'ordures ménagères, transformateurs, kiosques *etc.* seront soigneusement étudiées dans leur volumétrie, leurs matériaux, leurs couleurs et suivant leur intégration dans le contexte (environnement végétal, espace urbain,...).

ARTICLE 9 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES INDICEES « z » (UAz, UBz, UPz, 1 AULz, AUz, Az, Npz, Nhz et NLz)

9.1 PRESCRIPTIONS SUIVANT LES ZONES PAYSAGERES

9.1.1 GENERALITES

Les surfaces libres de constructions, ainsi que les aires de stationnement, devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité associant des plantations d'arbres à haute tige et des plantations arbustives. Les aménagements et les plantations réduiront l'impact visuel des stationnements en les intégrant. Il est demandé, pour les zones de stationnement excédant 20 places aériennes, de

traiter au minimum un tiers de la surface en pelouses « renforcées » de type « green block ».

De plus, en secteur ZPL, les plates formes et les dessertes devront s'adapter au maximum au terrain naturel.

- **RECOMMANDATIONS**

Pour les zones de stationnement, les traitements n'entraînant pas d'imperméabilisation du sol sont fortement conseillés.

9.1.2 ESPACES PUBLICS REPERES

Un zonage spécifique a été instauré sur certains espaces publics où il est apparu nécessaire d'apporter une protection. Il s'agit de :

- l'avenue de la gare, qui crée une perspective sur le bâtiment de la gare ;
- l'allée de la Motte, axe historique entre l'Étendue et Ardelay.

Le dévoiement de ces axes est interdit. Un mail sera conservé sur l'avenue de la gare.

9.1.3 ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

D'une façon générale les essences autochtones sont préconisées.

Pour les places et les parkings, on recommande des arbres structurants :

- Tilleul de Hollande, marronnier, platane,

Pour les avenues :

- Charme pyramidal, tilleul de Hollande, Érable negundo, Frêne, Noyer noir,

Pour les parcs :

- Des arbres autochtones : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne chevelu, frêne, marronnier, Érable sycomore, pin sylvestre, pin noir, pin de Corse
- Des arbres plus sophistiqués : chêne d'Amérique, Hêtre pourpre, Catalpa, Érable plane, Cèdres du Liban, Cèdre de l'Himalaya, pin d'Alep, etc.
- Des arbustes autochtones : noisetier, lilas, charme, laurier sauce, laurier tin, laurier du Portugal, buis, fusain japonais, Rhododendron, etc...
- Des arbustes plus sophistiqués pour agrémenter.

9.2 PROTECTION DES ARBRES REMARQUABLES

9.2.1 ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOSQUETS

Les arbres d'alignements protégés sont indiqués **en vert** sur les documents graphiques de la Z.P.P.A.U.P.

L'abattage de ces arbres est interdit. Un périmètre de protection de 8 m autour de ces sujets sera instauré. Toute construction, fouille, modification, du sol y sont interdites.

L'élagage est autorisé suivant les conseils des services municipaux.

Tout abattage pour des raisons sanitaires ou de danger sera soumis à l'autorisation du Maire, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

9.2.2. ARBRES ISOLEES

Les arbres protégés sont indiqués **en vert** sur les documents graphiques de la Z.P.P.A.U.P.

L'abattage de ces arbres est interdit. Un périmètre de protection de 8 m autour de ces sujets sera instauré. Toute construction, fouille, modification, du sol y est interdite.

L'élagage est autorisé suivant les conseils des services municipaux.

Tout abattage pour des raisons sanitaires ou de danger sera soumis à l'autorisation du Maire, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

C h a p i t r e 1
DISPOSITIONS APPLICABLES
À LA ZONE UA_z

ZONE UAz

CARACTERE DE LA ZONE UAz

La zone UAz est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération des HERBIERS.

La zone UA correspond au secteur ZPU1 d'urbanisation ancienne défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé UAz au PLU.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UA est équipé.

Le logement social (en accession et en location)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 17 janvier 2007 par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, a fixé des objectifs en matière de production de logement social. Sur la commune des Herbiers, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25% de ce programme doivent être réservés à la production de logements aidés (20 % en location sociale et 5 % en accession sociale).

Le Plan Local d'Urbanisme peut instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à délimiter 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 locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le plan de zonage du PLU a identifié, en zone UAz, des emplacements réservés, dans lesquels il sera exigé, dans le cas d'un programme de logements neufs, 20% de logements locatifs sociaux. Ces emplacements réservés sont les suivants :

- Opération de logements « rue du Tourniquet » (emplacement réservé n°24)
- Opération de logements « rue Nationale – rue de la Prée » (emplacement réservé n°52).
- Opération de logements « rue de Newton » (emplacement réservé n°53)
- Opération de logements « rue Saint Jacques » (emplacement réservé n°54 et 55)

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

Article UAz 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2°, ainsi que :

- 1 les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf :
 - ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général tels que les bassins tampons ou les plans d'eau, ou ceux liés à la mise en valeur du patrimoine archéologique,
 - la réalisation de piscines privées est admise à condition que leur intégration paysagère et leur adaptation au terrain naturel soient étudiées avec soin,
 - ceux autorisés en ZPA (cf. art.1 titre I) ;
- 2 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et toute décharge sauvage;
- 3 L'ouverture de toute carrière et gravière ;
- 4 Les pylônes ;
- 5 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;
- 6 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts ;
- 7 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs;
- 8 Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
- 9 Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur. Dans ce cas, elle sera non visible de l'espace public ;
- 10 Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, sur le domaine privé ;
- 11 Les installations classées soumises à autorisation.
- 12 Sont interdites les constructions et aménagements de toutes natures (constructions, équipements techniques, enseignes, plantations, etc....) susceptibles de perturber les axes visuels qui figurent sur les plans de repérage du patrimoine paysager (cf. documents graphiques de la Z.P.A.U.P.).

Article UAz 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UAz1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 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 tels que drogueries, laveries, stations-service, *etc.*
 - 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.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- 4 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- 5 Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UAz 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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Une largeur minimale de 5 m peut être exigée pour l'accès aux parcelles.

3.2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

3.3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une emprise minimale de 1.50 mètre.

Article UAz 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 les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution peut être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article UAz 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

Le faîtage principal de la construction sera parallèle à la voie.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies et places privées existantes, modifiées ou à créer: dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, en vue d'une meilleure intégration dans l'environnement, des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles :

- lorsqu'il existe une clôture (murs de pierres avec ou sans grille), une haie ou un arbre remarquable dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage ;
- en cas d'extension d'un bâtiment repéré comme remarquable ou intéressant,
- en cas de parcellaire étroit perpendiculaire à la voie.
- En cas de construction sur une parcelle en cœur d'îlots à condition que la continuité du bâti sur l'espace public, soit assuré par un portail, un porche ou tout autre construction.
- Lorsque c'est justifié par la prise en compte des critères d'ensoleillement, de topographie, d'arguments bioclimatiques.
- Lorsque la voie considérée est de type chemin, ou de faible largeur

Article UAz 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 12 m (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par un mur et un portail de clôture d'une hauteur de 1,50 m minimum et de 2 m maximum.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article UAz 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UAz 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans ces secteurs urbains, la hauteur des constructions principales doit atteindre au minimum R+1 avec un maximum de R+2+attique.

Toutefois, afin de s'adapter aux constructions voisines, la hauteur des constructions neuves pourra être limitée à un étage de plus que la construction mitoyenne la plus élevée.

Les constructions existantes ayant subi un sinistre pourront être reconstruites dans leur volumétrie d'origine.

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques et architecturales l'imposent.

Article UAz 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Se reporter à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Article UAz 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

- 12.1. Habitations collectives (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et deux places au-delà.

Pour le stationnement des vélos, un emplacement couvert et sécurisé, par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et deux places au-delà.

En cas de transformation d'un ou plusieurs garages en un ou plusieurs logements, le calcul s'effectuera de la manière suivante :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

Et

- une place de stationnement à créer en compensation de chaque garage transformé en logement.

12.2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

Pour le stationnement des vélos, un emplacement couvert et sécurisé, par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et deux places au-delà.

12.3. Maisons de ville (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

Pour le stationnement des vélos, deux emplacements couverts et sécurisés par logement.

12.4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

En secteur UAz pdh, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de bureau.

12.5. Constructions à usage commercial

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage commercial.

12.6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.7. Constructions à usage d'hôtel et/ou de restaurant

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

12.8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation en cas de non-réalisation.

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

Article UAz 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Se reporter à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UAz 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

C h a p i t r e 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE UB

ZONE U.B.

CARACTERE DE LA ZONE U.B.

La zone U.B. correspond aux premières phases d'extension de l'urbanisation des HERBIERS, en continuité du centre ancien.

La zone UB recouvre une petite partie du secteur ZPU2 d'urbanisation récente défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé UBz au PLU, et comprend un sous-secteur UBzi, inondable (en référence au Plan de Prévention des Risques Inondations ou PPRI, annexé au PLU).

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

Le logement social (en accession et en location)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 17 janvier 2007 par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, a fixé des objectifs en matière de production de logement social. Sur la commune des Herbiers, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25 % de ce programme doit être réservé à la production de logements aidés (20 % en location sociale et 5 % en accession sociale).

Le plan local d'urbanisme peut instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à délimiter 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 locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le plan de zonage du PLU a identifié, en zones UB et UBz, des emplacements réservés, dans lesquels il sera exigé, dans le cas d'un programme de logements neufs, 20 % de logements locatifs sociaux. Ces emplacements réservés sont les suivants :

- Opération de logements « rue du 11 novembre 1918 » (emplacement réservé n° 30)
- Opération de logements « rue des Marronniers » (emplacement réservé n°56)
- Opération de logements « rue du Pontreau » (emplacement réservé n°57)

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

Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;
- 2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place ;
- 3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 4 Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
- 5 Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains ;
- 7 Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, sur le domaine privé ;
- 8 Les installations classées soumises à autorisation ;
- 9 les batteries de garages de plus de deux unités, sauf en cœur d'îlots ou sur des parcelles ne donnant pas directement sur l'espace public.

Secteur UBz

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2°, ainsi que :

- 1 les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf :
 - a. ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général tels que les bassins tampons ou les plans d'eau, ou ceux liés à la mise en valeur du patrimoine archéologique,
 - b. la réalisation de piscines privées est admise à condition que leur intégration paysagère et leur adaptation au terrain naturel soient étudiées avec soin,
 - c. ceux autorisés en ZPA (cf. art.1 titre I)
- 2 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et toute décharge sauvage;

- 3 L'ouverture de toute carrière et gravière ;
- 4 Les terrains de camping et de caravanning ;
- 5 Le stationnement des caravanes ;
- 6 Les « mobil home », et constructions précaires ou provisoires ;
- 7 Les pylônes.
- 8 Sont interdites les constructions et aménagements de toutes natures (constructions, équipements techniques, enseignes, plantations, etc.) susceptibles de perturber les axes visuels qui figurent sur les plans de repérage du patrimoine paysager (cf. documents graphiques de la Z.P.P.A.U.P.).

Sous-secteur UBzi

Sont interdits :

- 1 Toute implantation d'installation nouvelle relevant de l'application de l'article 5 de la directive européenne n°82501 du 24 juin 1982, concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles.
- 2 Tout surcreusement et excavation non temporaire par rapport au terrain naturel, sauf ceux liés à des aménagements tels que piscines ou équipements publics.
- 3 Les organismes et centres d'activités (y compris agricoles) produisant ou stockant des produits dangereux ; la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale.
- 4 Toute implantation nouvelle d'établissements ou activités accueillant un nombre important de personnes, dont l'évacuation en temps de crue serait susceptible de poser des difficultés particulières, notamment les hôpitaux, les écoles, les maisons de retraite, les centre d'accueil de personnes à mobilité réduite,...
- 5 Au dessous du niveau correspondant à la cote de référence, l'utilisation de matériaux présentant des risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau.
- 6 Les terrains de camping et caravanage disposant d'Habitations Légères de Loisirs ouverts à l'année.
- 7 Les clôtures pleines et les haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux et modifiant les périmètres exposés.
- 8 Toute réalisation de remblaiement entravant l'écoulement des crues et modifiant les périmètres exposés.
- 9 Les centres d'enfouissement technique de déchets de toutes sortes.
- 10 Les caves et sous-sols enterrés.

Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UB1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement.

Secteur UBz

Sont admises dans ces zones les occupations et utilisations suivantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux :

- Toute construction ou aménagement ne portant pas atteinte au caractère des lieux.

2.2. Sont admises sous conditions particulières :

1. 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 tels que drogueries, laveries, etc....
 - 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.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

Sous-secteur UBzi

Les constructions admises sont soumises aux prescriptions suivantes :

- dans le cas de constructions neuves, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50% de l'emprise foncière ;
- dans le cas d'extension de constructions régulièrement autorisées à la date de publication du présent document, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière ;
- la cote du plancher du premier niveau aménagé sera fixée à 0,20 m au-dessus de la cote de référence (sauf pour les abris légers et annexes de bâtiments d'habitation non habitables) ;

- lors de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice, les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent ;
- reconstructions après sinistres pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve de réduction de vulnérabilité ;
- la reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :
 - qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou résultant d'un classement en ZPPAUP,
 - dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au dessus de la cote de référence.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

La largeur minimale d'emprise des voies est de 6 mètres.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une emprise minimale de 1.50 mètre.

Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles 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.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.B. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places publiques et privées.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UB 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

En vue d'une meilleure intégration dans l'environnement, des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles :

- lorsqu'un plan global d'aménagement du secteur est prévu;
- lorsqu'il existe des clôtures (murs de pierres ou haie bocagère) dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage.

Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie.

6.2. Les bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement, et équipements scolaires sont exemptés des dispositions ci-dessus énoncées.

6.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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.

Secteur UBz

Les constructions neuves doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en retrait d'au maximum 5m des voies existantes ou à créer.

Le faîtage principal de la construction sera parallèle à la voie.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, en vue d'une meilleure intégration dans l'environnement, des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles :

- Lorsqu'il existe une clôture (mur de pierres avec ou sans grille), une haie ou un arbre remarquable dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage ;
- En cas d'extension d'un bâtiment repéré comme remarquable ou intéressant ;
- En cas de parcelle étroite non perpendiculaire à la voie.

Dans le secteur ZPU2 du Bignon, toute construction devra respecter un retrait de 15 m minimum par rapport à la rue Saint-Eloi et à la voie d'accès privée située au nord de cette zone. (cf. documents graphiques joints en annexe du règlement de la ZPPAUP)

Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur d'1,50 à 2 m de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En vue d'une meilleure intégration dans l'environnement, des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles :

- lorsqu'un plan global d'aménagement du secteur est prévu;
- lorsqu'il existe des clôtures (murs de pierres ou haie bocagère) dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage.

Sont exclus des règles de recul :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

Secteur UBz

Sur une profondeur maximale de 15 m, qui constitue la zone d'implantation du corps principal de la construction, les constructions doivent être édifiées soit :

- en limite séparative, d'un seul côté, en laissant de l'autre un retrait de 3 m minimum.
- en retrait de chacune des limites avec un retrait de 3 m minimum.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ;
- Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - si la hauteur maxi mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m;
 - ou si le projet de construction jouxte des constructions existantes de valeur ou en bon état, d'une hauteur au moins égale;
 - ou s'il existe sur les terrains voisins une convention de cour commune passée par acte authentique ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Toutefois, en vue d'une meilleure intégration dans l'environnement, des implantations autres que celles prévues ci-avant sont possibles :

- lorsqu'un plan global d'aménagement du secteur est prévu;
- lorsqu'il existe des clôtures (murs de pierres ou haie bocagère) dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage.

Dans le secteur ZPU2 du Bignon les constructions devront respecter un recul de 15 m minimum par rapport à la voie d'accès privée située au nord de la zone (cf. documents graphiques joints en annexe du présent règlement).

Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres, et à 2.50 mètres pour celles édifiées en limites séparatives, mesurée à l'égout.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

***Bâtiments d'équipements publics,
équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement,
et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles de hauteur.

Secteur UBz

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles avec un maximum de 6 m à l'égout.

Toutefois, afin de s'adapter aux constructions voisines, la hauteur des constructions neuves pourra être égale à celle des constructions existantes mitoyennes.

De même, les constructions existantes ayant subi un sinistre pourront être reconstruites dans leur volumétrie d'origine.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur ZPU2 du Bignon les constructions et les stockages devront respecter les limites de hauteurs indiquées sur le document graphique (joint en annexe du règlement de la ZPPAUP).

Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Préambule

La valorisation du patrimoine implique un ensemble de prescriptions en matière de constructions, mais également à la mise en œuvre de travaux d'aménagement de l'espace public : rues, ruelles, places, etc.

11.2 Masse bâtie et volumétrie

La masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement des annexes. Les volumes seront simples selon le bâti traditionnel existant dans le bourg.

11.3 Couvertures et toitures

Les toitures seront à deux pentes.

- Des toitures à croupe pourront être accordées à caractère dérogatoire, en fonction de l'emplacement de la construction et de sa nature.
- Les couvertures seront en tuiles, la couverture en appentis à une seule pente est autorisée. Dans le cas d'un bâti traditionnel, la tuile canal ½ ronde dite « tige de botte » traditionnelle ou à ergot est recommandée ; la tuile canal dite « romane » est tolérée. Elles seront choisies de ton rouge ou rouge vieilli.
- La teinte sera de teinte rouge ou rouge vieilli (les tuiles de recouvrement seront si possible de récupération pour le bâti ancien).
- Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.
- Les corniches sont recommandées. Elles seront constituées d'un assemblage de briques et de tuiles (Génoise).
- La pente de la couverture sera de l'ordre de 28 % avec un maximum de 35 %.
- Les tuiles canal sur plaque ondulée seront autorisées pour les annexes.

Couverture en ardoise

Exceptionnellement, l'ardoise sera autorisée en couverture, pour les bâtiments existants dont la toiture est à refaire et en fonction du caractère de l'immeuble ou pour les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en ardoise.

Autres types de couverture

Dans ce secteur, les autres types de couverture ainsi que les terrasses sont proscrits pour le volume principal de l'habitation, sauf dans le cadre d'architecture contemporaine répondant à un souci d'intégration paysagère.

Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faîtage.

11.4 Élévations et façades

Dans le cas d'un bâtiment ancien, la tendance de la restauration sera la mise en valeur de la façade en retrouvant l'ordonnance de sa composition initiale, c'est-à-dire :

- emplacement des percements,
- proportions des ouvertures,
- encadrement des baies,
- chaînes d'angles,
- qualité des enduits,
- menuiserie à vitrage carré,
- volets pleins et de couleurs *etc.*

Dans le cas d'une construction neuve (reconstruction après sinistre, extension), il sera tenu compte du caractère des immeubles anciens afin de prolonger dans le temps l'aspect du bâti général du bourg. Mais un projet dont l'architecture contemporaine apporte une valeur réelle pourra être accepté.

Ouvertures

Baies, fenêtres, portes seront plus hautes que larges ;

Les appuis de fenêtre saillants en maçonnerie sont proscrits.

Les encadrements seront marqués en pierre, en brique ou en enduits.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries blanches sont interdites. Toutes les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des ouvertures non visibles du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries PVC sont interdites.

Revêtements extérieurs des murs

Dans le cas d'un bâti ancien, seuls sont autorisés les parements d'enduit réalisés au mortier de chaux grasse naturelle brossé ou lissé.

Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.

Les enduits projetés, talochés, de fantaisie sont interdits.

Les revêtements plaqués, qu'ils soient de pierre, brique, bois ou imitation de matériaux, sont proscrits.

Teinte des enduits

Pour les bâtiments anciens, elle se rapprochera de la couleur de la terre qui faisait partie des composants des enduits traditionnels et de celle de la pierre qui constituait les murs non enduits.

Maçonnerie de pierre

Les pierres de taille seront brossées, ravalées à la vapeur d'eau ou au jet d'eau.

Les ravalements au « Chemin de Fer », au grattoir, au jet de sable ou par un autre procédé qui détruit la face extérieure des pierres seront évités.

Les joints devront effleurer la face extérieure des pierres avec le mortier prescrit. La teinte du mortier sera aussi proche que possible de la teinte de la pierre.

11.5 Agrandissement et extension

Les constructions nouvelles peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Tous les locaux considérés comme des annexes (2^{ème} garage, buanderie, abri de jardin, etc....) seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou bien en bois. Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses etc.... sont interdits.

11.6 Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. On recommandera une hauteur maximale de 1,5 m pour les clôtures en façade sur rue. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m. Elles pourront être minéral ou végétal. En cas de retrait des constructions par rapport aux voies et places et afin de proposer une meilleure intégration, ces clôtures pourront être édifiées uniquement à partir de la limite constructible des lots.

11.7 Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par

une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

Secteur UBz

Se reporter à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Article U.B. 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

1. Habitations collectives (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et deux places au-delà.

Pour le stationnement des vélos, un emplacement couvert et sécurisé par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et deux places au-delà.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

Pour le stationnement des vélos, un emplacement couvert et sécurisé, par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et deux places au-delà.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots. Dans le cas d'un lotissement, le règlement pourra être plus exigeant.

Pour le stationnement des vélos, deux emplacements couverts et sécurisés par logement.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation en cas de non-réalisation.

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

Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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.

Secteur UBz

Se reporter à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

C h a p i t r e 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE UC

ZONE U.C.

CARACTERE DE LA ZONE U.C.

La zone U.C. correspond aux vagues d'extension les plus récentes de l'urbanisation, généralement sous forme de tissu pavillonnaire lâche.

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités de services est autorisée sous conditions.

La zone UC comprend trois secteurs :

- le secteur UCa à dominante pavillonnaire,
- le secteur UCb d'habitat collectif,
- Le secteur UCh, propre à l'extension limitée de certains hameaux ou villages.

Le logement social (en accession et en location)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 17 janvier 2007 par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, a fixé des objectifs en matière de production de logement social. Sur la commune des Herbiers, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25 % de ce programme doit être réservé à la production de logements aidés (20 % en location sociale et 5 % en accession sociale).

Le plan local d'urbanisme peut instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à délimiter 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 locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En zone UC, pour toute opération nouvelle supérieure à 20 logements, il sera exigé 20 % de logements locatifs sociaux (en PLAI et/ou en PLUS) et 5 % de logements en accession sociale (PSLA), par tranche de 30 logements produits.

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

Article U.C. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil home, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les batteries de garages de plus de deux unités, sauf en cœur d'îlots ou sur des parcelles ne donnant pas directement sur l'espace public.

Article U.C. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UC1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve de leur compatibilité avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitations.

2.2. Sont admises sous conditions particulières :

1. 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 tels que drogueries, laveries, etc....**
 - 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.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.C. 3 ACCES ET VOIRIE

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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Quand elles desservent plus de 5 logements, elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

La largeur minimale d'emprise des voies est de 6 mètres.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une emprise minimale de 1.50 mètre.

Article U.C. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- Toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.C. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Extension des constructions existantes et/ou construction d'annexes et de garages

Il n'est pas fixé de règle particulière.

5.2. Constructions nouvelles

En présence de réseau public d'assainissement : il n'est pas fixé de règle particulière.

En l'absence de réseau public d'assainissement : la superficie, la géométrie et la forme du terrain devront permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

5.3. Constructions nouvelles hors logement social

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 2000 m² de surface de plancher par hectare est imposé (voirie et espaces publics exclus).

Comme base de calcul, on prendra un ratio moyen retenu de 120 m² de surface de plancher estimée par lot libre.

5.4. Autres cas

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.C. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Secteurs UCa et UCb

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques et privées.

Un retrait de 5 m minimum pourra être imposé au droit de l'entrée de garage et de stationnement privatif.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Secteur de la Roche Thémer

Retrait des constructions par rapport aux voies classées à grande circulation (RD 755) :

Au Nord de la RD 755, au droit du lotissement de la Roche Thémer, les constructions doivent être implantées en retrait de 40 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Secteur UCh

Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des places, publiques et privées.

Une implantation différente pourra être imposée pour favoriser l'insertion et garantir l'unité urbaine et architecturale de la rue, de la place ou du village, *notamment* :

- lorsque les bâtiments existants sont construits selon un alignement particulier.
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.C. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Cas particuliers : les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Secteur UCa

7.1 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en 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 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;

- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Implantations par rapport aux autres limites séparatives, dont les fonds de parcelles

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait par rapport aux autres limites séparatives ; 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 3 m.

L'implantation des annexes est autorisée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère au droit de la limite.

Secteur UCb

7.3 Implantations des constructions par rapport à toutes les limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées en 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 m

Secteur UCh

7.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en 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 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article U.C. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble

qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article U.C. 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 50%, sauf pour certains ouvrages techniques (postes EDF...). Ce coefficient pourra être majoré à 70 %, en cas de réalisation de logements sociaux.

Le calcul du coefficient d'emprise au sol se fait par rapport à la surface de terrain zonée en UC.

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 pourra être autorisé.

Article U.C. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Secteurs UCa et UCh

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau supplémentaire.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres pour celles édifiées en limites séparatives, mesurée à l'égout du toit.

Par exception, les constructions implantées en façade de l'avenue de la Maine devront être d'une hauteur permettant la structuration de l'avenue : il n'est donc pas fixé de limite maximale de hauteur. Dans le cas où la hauteur d'une même construction varie par paliers, l'espacement entre deux niveaux haut non jointifs est réglementé similairement à l'article UC8 des présentes dispositions : sur une même construction, les niveaux non jointifs doivent être édifiés de telle manière que les pièces ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces prennent jour sur cette façade. En outre, entre des niveaux non jointifs, une distance minimale de 4 mètres est imposée.

Secteur UCb

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux.

Article U.C. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 Préambule

La restauration du patrimoine implique un ensemble de servitudes en matière de mise en œuvre des matériaux, mais également à la mise en œuvre de travaux d'aménagement de l'espace public : rues, ruelles, places, etc.

11.2 Masse bâtie et volumétrie

La masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement une annexe. Les volumes seront simples selon le bâti traditionnel existant dans le bourg ou le hameau.

11.3 Couvertures et toitures

Les toitures du volume principal seront à deux pentes ou en toitures-terrasses.

- Des toitures à croupe pourront être accordées à caractère dérogatoire, en fonction de l'emplacement de la construction et de sa nature.
- La couverture en appentis à une seule pente est autorisée, si la construction n'excède pas 5.00 m de large.
- Dans le cas de lotissement ou de constructions groupées, d'autres dispositions pourront être acceptées.

Les couvertures seront en tuiles,

- Seront autorisés les fonds plats en terre cuite : dans ce cas, la tuile formant égout sera ronde.
- La teinte sera de teinte rouge brouillée (les tuiles de recouvrement seront si possible de récupération pour le bâti ancien).
- Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.
- Les corniches sont recommandées. Elles seront constituées d'un assemblage de briques et de tuiles (Génoise).
- La pente de la couverture sera de l'ordre de 28 % avec un maximum de 35 %.
- Les tuiles canal sur plaque ondulée seront autorisées pour les annexes.
- Dans le cas de toitures-terrasses, de lotissement ou de constructions groupées, d'autres dispositions pourront être acceptées.

Couverture en ardoise

Exceptionnellement, l'ardoise sera autorisée en couverture, pour les bâtiments existants dont la toiture est à refaire et en fonction du caractère de l'immeuble ou pour les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en ardoise.

Autres types de couverture

Des toitures différentes (ex : toiture métallique) ne pourront être admises que par exception, sur des volumes secondaires (ex : garage) ou sur le volume principal de la construction, si une option architecturale de qualité le justifie, et sous réserve que cette disposition ne nuise pas à la cohérence d'ensemble des constructions et de la rue.

11.4 Élévations et façades

Dans le cas d'un bâtiment ancien, la tendance de la restauration sera la mise en valeur de la façade en retrouvant l'ordonnance de sa composition initiale, c'est-à-dire :

- emplacement des percements,
- proportions des ouvertures,
- encadrement des baies,
- chaînes d'angles,
- qualité des enduits,
- menuiserie à vitrage carré,
- volets pleins, etc.

Dans le cas d'une construction neuve, il sera tenu compte du caractère des immeubles anciens afin de prolonger dans le temps l'aspect du bâti général du bourg ou du hameau. Mais un projet dont l'architecture contemporaine apporte une valeur réelle pourra être accepté.

Ouvertures

Les fenêtres et les portes seront plus hautes que larges. Les baies vitrées non visibles depuis l'espace public pourront voir des proportions différentes.

Les appuis de fenêtre saillants en maçonnerie sont proscrits.

Les encadrements seront marqués en pierre, en brique ou en enduits. D'autres dispositions seront acceptées dans le cas d'un parti pris architectural contemporain.

Menuiseries extérieures

Elles seront de préférence de couleurs. Le noir, le gris anthracite et le blanc sont autorisés.

Revêtements extérieurs des murs

Sont autorisés les parements d'enduit réalisés au mortier de chaux grasse naturelle gratté ou lissé ainsi que les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi.

Les enduits projetés, talochés, de fantaisie sont interdits.

Les revêtements plaqués en imitation de matériaux, sont proscrits (fausses pierres...) ainsi que les bardages en PVC.

Teinte des enduits

Pour les bâtiments anciens, elle se rapprochera de la couleur de la terre qui faisait partie des composants des enduits traditionnels et de celle de la pierre qui constituait les murs non enduits.

Maçonnerie de pierre

Les pierres de taille seront brossées, ravalées à la vapeur d'eau ou au jet d'eau.

Les ravalements au « Chemin de Fer », au grattoir, au jet de sable ou par un autre procédé qui détruit la face extérieure des pierres seront évités.

Les joints devront effleurer la face extérieure des pierres avec le mortier prescrit. La teinte du mortier sera aussi proche que possible de la teinte de la pierre.

Murs de pierres non enduits

Les murs en maçonnerie de moellons apparents sont autorisés. Dans ce cas, les joints seront faits au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints seront pleins. Ils pourront constituer un « beurrage », c'est-à-dire un enduit à pierres vues.

11.5 Agrandissement et extension

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.6 Devanture de magasin

Dans le cas où la création d'un magasin nécessite une vitrine, le percement de celle-ci sera étudié en fonction de l'ensemble de la façade concernée (percements existants, axe des ouvertures, rapport de proportions, etc.). La devanture du magasin pourra être laissée sans habillage particulier, ou bien traitée en menuiserie par panneaux de bois peints.

Les enseignes seront intégrées au projet de devanture. Elles seront de préférence constituées en lettres indépendantes, lumineuses ou non. Ces enseignes seront éventuellement éclairées par des spots. Les caissons lumineux en bandeaux sont interdits. Les caissons lumineux en drapeaux seront limités à 0,60 x 0,60.

11.7 Publicités diverses, enseignes et pré-enseignes

Voir règlement local de publicité.

11.8 Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. On recommandera une hauteur maximale de 1,5 m pour les clôtures en façade sur rue. L'utilisation de plaques de béton ou de plaques d'agglomérés non enduites est interdite.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m. Elles pourront être minérales ou végétales. En cas de retrait des constructions par rapport aux voies et places et afin de proposer une meilleure intégration, ces clôtures pourront être édifiées uniquement à partir de la limite constructible des lots.

11.9 Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être, si possible, non visibles depuis l'espace public.

Article U.C. 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

1. Habitations collectives (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements pourra être en plus exigée.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*) :

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :

Trois places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée ou sur les parcelles inférieures ou égales à 350 m² de superficie, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place). Une place de stationnement visiteur par tranche de trois lots pourra en plus être exigée.

4. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

6. Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher. construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation en cas de non réalisation.

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

Article U.C. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.C. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

C h a p i t r e 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE UE

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE U.E.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent.

La zone UE comprend deux secteurs :

- le secteur UEa, dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales et industrielles,
- le secteur UEc dont la vocation exclusive est l'accueil d'activités commerciales et tertiaire.

La zone UE peut accueillir des équipements publics ou d'intérêt général (crèches...).

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

Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE.2.

Article U.E. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis :

- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de ces établissements.

Secteur UEa

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.

Secteur UEc

- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usage de bureau, de services et les entrepôts liés aux constructions à usage de commerce.

2.2. Sont admis sous conditions particulières :

- 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 affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

3.2. Voirie

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

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article U.E. 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

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

4.3 Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U.E. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

6.1 Retrait par rapport aux routes nationales et départementales

- Les constructions se feront en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 23 et de la RD 11 (ZA du Bignon).
- Les constructions se feront en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 755 (ZA de la Vallée) et de la RN 160 (ZA du Bois Joly, de l'Aurière et de la Buzenière).

6.2 Retrait par rapport aux boulevards périurbains

- Les constructions se feront en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies pour l'avenue des Chauvières.
- Les constructions se feront en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies pour les avenues de l'Aurore (ZA de la Guerche), de la Maine (ZA du Bignon) et Charles de Gaulle (ZA de la Motte).

6.3 Retrait par rapport aux autres voies publiques

- Les constructions se feront en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Secteur UEc2

6.4 Retrait par rapport aux voies de desserte :

- Les constructions pourront se faire à l'alignement de la voie.

Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** 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 5 m.

Une implantation en limite séparative est subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

- 7.2** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.3** 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.

Article U.E. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article U.E. 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 70%.

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 pourra être autorisé.

Article U.E. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Secteur UEc2

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies de dessertes, la hauteur est limitée à 8,00 mètres maximum à l'égout du toit.

Article U.E. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bardages des volumes principaux seront de préférence de couleur gris, gris-vert, ou gris anthracite. Les grands aplats blancs seront à éviter. D'autres couleurs pourront être présentes sur les volumes secondaires ou dans des proportions très mesurées.

Le principe est d'intégrer les enseignes lumineuses ou non dans l'architecture du bâtiment. Toute publicité accrochée à la façade du bâtiment ne devra pas être surajoutée à la façade du bâtiment.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé à maille rectangulaire et de teinte verte ou gris foncé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être intégrés au bâtiment ou en harmonie avec les bâtiments environnants.

Sur l'avenue de la Maine, les façades devront être traitées en façades principales.

Article U.E. 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

3. Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage artisanal, industriel :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m

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

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation en cas de non-réalisation.

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

Article U.E. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les parcelles cessibles devront comporter au minimum 15 % de l'unité foncière en espace de pleine terre paysager.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.

Les aires de dépôts et de décharges devront être entourées d'un écran végétal opaque.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

C h a p i t r e 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE UL

ZONE U.L.

CARACTERE DE LA ZONE U.L.

La zone U.L. est une zone où doivent trouver place les activités socioculturelles, de loisirs, de sport, d'enseignement, ainsi que les activités hospitalières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

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

Article U.L. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.L.2.

Article U.L. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis :

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou paramédical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations.
- 4 Les annexes des constructions précitées.
- 5 Les parcs de stationnement ouverts au public.
- 6 Les parcs d'attraction, ainsi que les aires de jeux et de sport ouverts au public.

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc....
 - b) 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 après épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.L. 3 ACCES ET VOIRIE

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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être supérieure ou égale à 8,00 mètres.

Article U.L. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière et sur un revêtement étanche (enrobés, bicouche...), un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U.L. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.L. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions devront être implantées en tenant compte du contexte urbain environnant. Afin de garantir l'unité architecturale des constructions, l'accroche des bâtiments pourra être imposée à l'alignement de la rue ou de la place. Dans tous les cas, l'accroche exigée sera réalisée par le corps principal du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.L. 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 en 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 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

7.3 Cas particuliers

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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.

Article U.L. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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.

Article U.L. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U.L. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toutes constructions, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article U.L. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé à maille rectangulaire et de teinte verte ou gris foncé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Article U.L. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1 Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.

2 Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'activité, et prendre notamment en compte :

- des places de stationnement pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- un minimum d'une place par chambre pour les structures d'hébergement telles que les foyers,
- un minimum de trois places pour 10 m² de salle pour les restaurants et assimilés,
- un minimum d'une place par chambre pour les hôtels,
- un minimum d'une place par 30m² de surface de plancher pour les bureaux et professions libérales.

3 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

Article U.L. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.L. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

C h a p i t r e 6
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE UPz

ZONE UPZ

CARACTERE DE LA ZONE UPz

La zone UPz est une zone urbaine regroupant des équipements publics ou d'intérêt général.

L'ensemble de la zone UPz est équipé.

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

Article UPz. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements non autorisés à l'article 2.

Article UPz. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

La construction d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les aménagements qui leur sont nécessaires, tels que parcs de stationnement et voies d'accès.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UPz. 3 ACCES ET VOIRIE

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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

La largeur minimale d'emprise des voies est de 6 mètres.

3. Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une emprise minimale de 1.50 mètre.

Article UPz. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution peut être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article UPz. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en recul par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions neuves doit être étudiée en fonction de l'orientation du bâti environnant, du relief et de l'orientation des cours d'eau.

Article UPz. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'il existe un mur de pierres, une haie bocagère ou un arbre remarquable dont la conservation apparaît souhaitable pour la préservation du paysage.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Article UPz. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UPz. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article UPz. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Se reporter à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Article UPz. 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UPz. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Se reporter à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UPz. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CARACTERES GENERAUX DES ZONES AU

« Les zones à urbaniser sont dites “zones AU”. Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Toute construction ne peut être autorisée que si elle respecte un schéma d'aménagement d'ensemble validé par le Conseil Municipal. Ce schéma doit préciser l'emplacement (indicatif) des équipements publics tel que l'emprise des voies primaires, bassins d'orage et espaces verts.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. ».

La zone AU se décompose donc en deux zones :

- ❖ la zone 1AU ouverte à l'urbanisation et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- ❖ la zone 2AU fermée à l'urbanisation et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

CARACTERE DES ZONES 1AU

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1AU 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les cœurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (voiries de desserte, réseaux divers,...) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

1. ZONE 1AUh

CARACTERE DES ZONES 1AUh

La zone 1AUh a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

Le logement social (en accession et en location)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 17 janvier 2007 par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, a fixé des objectifs en matière de production de logement social. Sur la commune des Herbiers, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25 % de ce programme doit être réservé à la production de logements aidés (20 % en location sociale et 5 % en accession sociale).

Le plan local d'urbanisme peut instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à délimiter 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 locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En zone 1AUh, pour toute opération nouvelle supérieure à 20 logements, il sera exigé 20 % de logements locatifs sociaux (en PLAI et/ou en PLUS) et 5 % de logements en accession sociale (PSLA), par tranche de 30 logements produits.

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

Article 1AUh. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, hôtelier et de restauration.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, si il ne s'agit pas de terrains familiaux, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

5. Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, sur le domaine privé.

Article 1AUh. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article 1AUh 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve de ne pas apporter de nuisances et d'être compatible avec la vocation principale de la zone.

2.2. Sont admises sous conditions particulières :

1. La création de terrains familiaux c'est-à-dire de terrains bâtis ou non bâtis pouvant être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent ou semi permanent de leurs utilisateurs.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie à créer

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Quand elles desservent plus de 5 logements, elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

Article 1AUh. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière et sur un revêtement imperméable (enrobés, bicouche...).
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1AUh. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Autres logements

Un minimum de 10 000 m² de terrain à urbaniser est exigé par opération. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.

Un minimum de 1500 m² de surface de plancher par hectare est imposé (voirie et espaces publics exclus).

Comme base de calcul, on prendra un ratio moyen retenu de 120 m² de surface de plancher estimée par lot libre.

Logements sociaux et opérations d'accueil des Gens du Voyage

Il n'est pas fixé de règles.

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

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 public, création de cours anglaises, maçonnerie, espaces enherbés, espaces plantés ou clôtures en limite d'espace public ...).

Le projet devra proposer pour une partie au moins de la construction, une implantation :

- soit en limite de propriété
- soit en retrait de 3 m
- soit en retrait de 5 m.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant.

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.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives. Dans ce cas, les constructions seront édifiées sur une longueur inférieure à 13 m.
- soit en 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 3 m.

Cas particuliers :

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.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage sont exclues de la règle de recul. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article 1AUh. 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 50 %, sauf pour certains ouvrages techniques (postes EDF....). Ce coefficient pourra être majoré à 70 %, en cas de réalisation de logements sociaux.

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 pourra être autorisé.

Article 1AUh. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux, les combles pouvant être aménagés sur un niveau supplémentaire.

Dans le cas de logements collectifs concernant un îlot complet, la hauteur des constructions peut atteindre R+2 (soit 9,5 m à l'égout). Un attique en retrait d'au moins 3 m des autres façades pourra être ajouté à cette hauteur.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées en limite séparative et dans une bande de 3 m, est fixée à 3,20 m, mesurée à l'égout.

Dans le cas d'une opération groupée sur plusieurs lots (maisons de ville par exemple), la hauteur du bâti en limite séparative pourra être portée R+2 ou 9,5 m à l'égout si le projet le justifie (absence de pignon aveugle sur deux niveaux, pas d'ombre portée importante sur le lot voisin).

D'autres dispositions pourront être cependant acceptées à condition de gérer avec soin les vis-à-vis entre parcelles et constructions voisines.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article 1AUh. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

- 1 Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en fonction de l'environnement existant :

Elles seront en tuiles de ton rouge ou vieilli et nuancé. Elles seront de types canal demi-ronde à ergot ou bien en tuile canal dite romane ou bien identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

- 2 Les toitures terrasses sont autorisées, si une option architecturale de qualité le justifie et sous réserve que cette disposition ne nuise pas à la cohérence de l'ensemble des constructions et de la rue.
- 3 Au delà d'une largeur de 5 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

- 4 Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.
5. Pour les projets d'architecture contemporaine, d'autre type de couverture peuvent être autorisées en fonction de l'environnement et du parti architectural retenu (exemple (cuivre, zinc, acier...))

3. Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. On recommandera une hauteur maximale de 1,50 m pour les clôtures en façade sur rue. L'utilisation de plaques de béton ou de plaques d'agglomérés non enduites est interdite.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton ou de plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Dans un souci d'intimité, d'autres dispositions pourront être intégrées à condition d'être bien intégrées dans l'architecture du bâti (prolongement d'un mur,).

4. Façades

Les façades blanches ou de couleur criarde sont interdites.

5. Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation :

1,6 place de stationnement minimum par logement,

Un minimum d'une place de stationnement deux roues par logement, avec une emprise minimum de 1,5 m²,

Une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements pourra être en plus exigée.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles) :

Une place de stationnement par logement,

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation :

Trois places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place),

En cas d'opération groupée ou sur les parcelles inférieures ou égales à 350 m² de superficie, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place),

Une place de stationnement visiteur par tranche de trois lots pourra en plus être exigée.

4. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.,

5. Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 25 m² de surface de vente,

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Article 1AUh. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

1. Dans toute opération de logements, 15 % minimum de la superficie totale de l'opération seront réservés à la création d'un espace vert paysager (engazonnement, liaisons douces, plantations), en respectant les conditions suivantes :

- un arbre de haut jet minimum pour 100 m² d'unité foncière non bâti.
 - 75 % des espaces verts seront aménagés d'un seul tenant.
 - Les aires de stationnement de plus de 10 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non. Les aménagements paysagers et les plantations réduiront l'impact visuel des stationnements en les intégrant.
 - Les liaisons douces seront paysagées (sentiers pédestres, pistes cyclables).
 - Ces espaces verts seront conçus comme une aire loisirs et/ou de continuité douce (exemple coulée verte).
2. Il sera exigé la création d'un terrain multisports (voir définition en note liminaire) à l'intérieur de la zone 1AUh par tranche de 50 logements. Un soin particulier sera apporté à la qualité des matériaux, à la réduction des nuisances sonores et l'insertion paysagère de l'équipement (exemple : pour la clôture préférer un grillage à grosse maille couleurs gris vert ou gris bleu).
 3. Cet équipement ainsi que la création de bassin d'orage ne seront pas pris en compte dans le quota des 15 % d'espaces verts.
 4. Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère des équipements publics cités précédemment ainsi qu'aux installations et équipements techniques destinés à la gestion des réseaux.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

2. ZONE 1AUa

CARACTERE DES ZONES 1AUa

La zone 1AUa a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

Article 1AUa. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'Article 1AUa 2.

Article 1AUa. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises :

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, hôteliers et les entrepôts.
- 2 Les parcs de stationnement, les équipements publics et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions particulières :

- 1 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.
- 2 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

- 3 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de l'emprise de la voie est de 10 mètres

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AUa. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1AUa. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

6.1 Retrait des constructions par rapport aux voies classées à grande circulation (RD 755 bis et avenue de l'Aurore)

Sur la RD 755 bis, le long du Parc Ekho 1 et à proximité du secteur de la Noue, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 m par rapport à l'axe de la voie, sauf au droit du bassin d'orage où les constructions doivent être édifiées à 75 m minimum de l'axe de la voie.

Sur l'avenue de l'Aurore, les constructions se feront en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

6.2 Retrait des constructions par rapport aux autres voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

6.3 Cas particuliers

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être intégrés à un bâtiment ou en harmonie avec les bâtiments environnants.

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.

Article 1AUa. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 6 m.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article 1AUa. 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 50 %.

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 pourra être autorisé.

Article 1AUa. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel existant.

Les sous-sols seront interdits.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,...

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Article 1AUa. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Le principe est d'intégrer les enseignes lumineuses ou non dans l'architecture du bâtiment. Toute publicité accrochée à la façade du bâtiment ne devra pas être surajoutée à la façade du bâtiment.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé à maille rectangulaire et de teinte verte ou gris foncé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les autres couleurs sont proscrites.

Article 1AUa. 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

1. Constructions à usage d'habitation :

 Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Constructions à usage de bureau :

 Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.
3. Constructions à usage commercial :

 Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
4. Constructions à usage artisanal, industriel :

 Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Article 1AUa. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

15 % minimum de la superficie totale de l'opération seront réservés à la création d'un espace vert paysager (engazonnement, plantations), en respectant les conditions suivantes :

- un arbre de haut jet minimum pour 100 m² d'unité foncière non bâti.
- Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère aux installations et équipements techniques destinés à la gestion des réseaux.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

3. ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE 1AUc.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent.

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

Article 1AUc. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUc 2.

Article 1AUc. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions à usage de commerces.
- 2 Les constructions à usage de bureau, de services et les entrepôts liées aux constructions à usage de commerce.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- 3 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.
- 4 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- 5 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 6 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

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

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AUc. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles 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.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AUc. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales, et 15 mètres de l'axe des autres voies.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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.

Article 1AUc. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 5 m.

Une implantation en limites séparatives est subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article 1AUc. 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 70%.

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 pourra être autorisé.

Article 1AUc. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AUc. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Le principe est d'intégrer les enseignes lumineuses ou non dans l'architecture du bâtiment. Toute publicité accrochée à la façade du bâtiment ne devra pas être surajoutée à la façade du bâtiment.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les teintes claires non vives et non criardes sont seules autorisées.

Article 1AUc. 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :

 Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Constructions à usage de bureau :

 Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
3. Constructions à usage commercial :

 Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
4. Constructions à usage artisanal et constructions mixtes artisanales et commerciales :

 Une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher. construite.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

 Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Article 1AUc. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées, et/ou aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.

Les aires de dépôts et de décharges devront être entourées d'un écran végétal opaque.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

4. ZONE 1AUe

CARACTERE DES ZONES 1AUe

La zone 1AUe a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires, en prolongement de celles existantes au Nord-Ouest de l'agglomération aux abords de la RD 755 et de la RD 23.

La zone 1AUe comprend trois secteurs :

- Le secteur 1AUe2 correspondant au parc d'activités Ekho 2, à vocation principale industrielle.
- Le secteur 1AUe3 correspondant au parc d'activités Ekho 3, à vocation principale industrielle et artisanale.
- Le secteur 1AUe4 correspondant au parc d'activités Ekho 4, à vocation principale tertiaire et commerciale.

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

Article 1AUe. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUe 2.

Article 1AUe. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis

- 1 les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 2 les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Secteurs 1AUe2 et 1AUe3

- 3 les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de commerces, de services et les entrepôts.

Secteur 1AUe4

- 4 les constructions destinées à abriter les bâtiments à usage de bureaux, de commerces, de services, d'hôtellerie et de restauration.

2.2 Sont admis sous conditions particulières :

- 1 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.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 4 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de l'emprise de la voie doit être de 10 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AUe. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AUe. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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.

Secteur 1AUe2

Les constructions doivent être implantées en retrait et à l'alignement de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 23 et d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies.

Secteur 1AUe3

Les constructions doivent être implantées en retrait et à l'alignement de :

- 75 mètres de l'axe du barreau RD 23/RD 755.
- 60 à 75 mètres de l'axe de la RD 755 comme précisé sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation (dossier loi Barnier).

Sur les autres voiries, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe des routes.

Secteur 1AUe4

Les constructions doivent être implantées en retrait et à l'alignement de :

- 75 mètres de l'axe du barreau RD 23/RD 755.
- 50 mètres de l'axe de la RD 755.

Sur les autres voiries, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe des routes.

Article 1AUe. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction en limite séparative n'est autorisée.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés des règlements précédents lorsque les caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...) et à condition de s'intégrer avec soin au projet architectural et paysager.

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.

Secteurs 1AUe2 et 1AUe3

Les constructions devront être implantées au moins à 20 mètres de la limite Nord-Ouest et au moins à 15 mètres des autres limites séparatives.

Secteur 1AUe4

Les constructions devront être implantées au moins à une distance de 10 mètres des limites séparatives et de l'espace à planter, conformément au plan de zonage.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété. Le plan d'implantation des bâtiments devra répondre à la réglementation en vigueur, notamment par rapport à la protection incendie.

Article 1AUe. 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 50 % de la surface totale de la parcelle, sauf pour les locaux techniques non intégrés à une construction tels que transformateurs, répartiteurs PTT. Les dispositifs ou appareillage externes nécessaires à la bonne marche de l'installation ne sont pas pris en compte dans ce pourcentage :

- Cuves de stockage,
- Bassins de traitement,
- Conduits de cheminée, d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- Chaufferies.

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 pourra être autorisé.

Article 1AUe. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques (tels que silos, cuves, ponts roulants, ...) ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols sont interdits.

Secteur 1AUe2

Il n'est pas fixé de hauteur maximale

Secteur 1AUe3

La hauteur maximale autorisée est de 14 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel existant.

Secteur 1AUe4

La hauteur maximale autorisée est de 10,5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel existant.

Les constructions comporteront au minimum un rez-de-chaussée et un étage.

Article 1AUe. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère bocager du site. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les façades de bâtiments vues depuis la RD n°755 seront traitées en tant que façades principales. Ces bâtiments sont les garants de l'image qualitative de la vitrine des parcs d'activités.

Dans le cas d'une construction neuve, il sera tenu compte du caractère l'immeuble ancien, afin de prolonger dans le temps l'aspect du bâti ; toutefois, un projet dont l'architecture contemporaine apporte une valeur réelle pourra être accepté.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou de l'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour la couverture seront de couleur sombre. Afin d'améliorer l'intégration visuelle des bâtiments de grandes dimensions, les toitures végétalisées seront privilégiées autant que possible ; en outre, ces toitures participeront à la régulation des écoulements d'eaux pluviales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les bétons peuvent rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau répond à cet usage. Les ouvertures brillantes ou en fibrociments ainsi que l'usage de la tôle galvanisée sont interdites.

Pour les matériaux utilisés en façade et en couverture, ainsi que pour les enseignes, le choix est fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. Les couleurs devront être harmonieuses, elles ne seront pas trop "violentes".

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

2 Éclairages et enseignes

Les publicités privées seront implantées sur l'unité foncière de l'activité. Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de recul (alignement, limites séparatives) en-dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 mètres et la surface n'excède pas 2m² ou d'un mobilier urbain type totem dont la hauteur ne devra pas excéder 4,00 mètres et signalant l'enseigne ou la raison sociale de l'établissement. Les publicités ne pourront en aucun cas être localisées sur les espaces publics.

Afin d'intégrer au mieux les enseignes graphiques dans l'architecture du bâtiment, les enseignes sur toiture sont interdites au profit de lettres boîtiers lumineux ou de lettres plates découpées appliquées sur les façades. Les enseignes ne doivent pas être surdimensionnées par rapport au bâtiment et ne doivent pas porter atteinte aux perceptions visuelles depuis la RD n°755.

Les éclairages privés orientés sur les voies publiques sont interdits. De même, les spots sur mat sont à éviter dans la mesure où ils dénaturent la façade des constructions. L'éclairage par spot au niveau du sol sera recherché pour mettre en valeur les façades depuis la RD n°755.

3 Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que pour des impératifs de sécurité. Dans ce cas, le plan de clôture sera intégré au volet paysager et figurera au dépôt du permis de construire. Dans cette éventualité, les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit de haies, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé. Ces deux types de clôtures peuvent être cumulés. Les autres couleurs sont proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage sont métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage. Les calicots et enseignes publicitaires sont interdits sur les grillages.

Les haies vives sont constituées des végétaux rustiques locaux précisés à l'article 1AUe 13 cités ci-avant ; les résineux et les espèces à feuillage persistant sont interdits.

Les murs et murets sont interdits.

Les compteurs et boîtes à lettres seront intégrés en limite de parcelle.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Les clôtures édifiées à l'intérieur des lots seront en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Le permis de construire présentera une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les enseignes, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords. Les plans de plantations préciseront l'organisation générale ainsi qu'une description précise des structures végétales (préparation du sol, essences des plantations, % de densité des plantations).

Le volet paysager devra faire apparaître un relevé topographique indiquant l'implantation de tous les ouvrages (bâtiments, espaces extérieurs) par rapport au terrain naturel.

Article 1AUe. 12 STATIONNEMENT

La réalisation de stationnement est interdite dans les zones non aedificandi, sauf pour la création de stationnement visiteur ainsi que dans les zones de recul et sur les voies publiques.

Les surfaces de stationnement (dessertes comprises) ne devront pas dépasser 70 % de la surface totale de la parcelle. Les plates-formes de stationnement et les dessertes devront s'adapter au maximum au terrain naturel. Si des talus sont nécessaires, leur pente ne devra pas être supérieure à 50 % maximum. Les matériaux de fondation non revêtus (gravier, tout venant, remblai ...) sont interdits pour les surfaces de stationnement.

Les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre tige pour 5 emplacements. Dans les secteurs 1AUe3 et 1AUe4, les places de stationnement ne pourront pas se présenter sur un linéaire de plus de 16 emplacements. Dans ce cas, elles seront séparées par une bande de plantation de 2,50 mètres de large au minimum. Des espaces boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 40 places. En outre, lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies.

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

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

1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

3. Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

4. Constructions à usage artisanal, industriel :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Article 1AUe. 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

La végétation existante répertoriée comme étant à maintenir sur le plan de zonage devra être conservée ou remplacée lors du dépérissement des arbres et arbustes. En aucun cas, elle ne pourra être supprimée et est à conserver en application de l'article L 123.1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations de constructions, devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise, sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

Les talus résultant des plates-formes de bâtiments ou des surfaces de stationnement devront être soigneusement profilés et végétalisés. Leurs pentes n'excéderont pas 50 % pour un talus engazonné. Les talus seront plantés d'arbustes ou de plantes couvre-sol. En limite séparative, le pied de talus devra être distant de 1,50 mètre par rapport au pied de clôture.

Les surfaces minérales devront être implantées avec un recul minimum de :

- 5,00 mètres depuis la limite publique le long des voies,
- 3,00 mètres des limites séparatives et de fond de lot.

Les matériaux de fondation non revêtus (grave, tout venant, remblais ...) sont interdits. Les matériaux utilisés seront en harmonie (couleurs, textures,...) avec les matériaux de construction des bâtiments.

Pour les surfaces piétonnes importantes on utilisera de préférence des matériaux de couleurs claires (beige, jaune ocre...). Les éléments de décoration spécifiques (briques, dallage, pavés en pierres ou en béton ...) seront utilisés pour marquer les entrées de bâtiment et les espaces d'accueil.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être masquées. Les dépôts et les expositions de marchandises à l'air libres seront interdits dans les zones *non ædificandi* et dans les zones de recul.

Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les parcelles cessibles devront comporter au minimum 15 % de l'unité foncière en espace de pleine terre paysager.

Les dépendances vertes des zones *non ædificandi* doivent bénéficier d'un aménagement paysager qui soit au minimum une surface engazonnée. Cette surface engazonnée pourra être agrémentée d'arbres tige ou de bosquets.

Pour l'aménagement de ces espaces libres, les essences rustiques locales doivent être privilégiées :

- En arbre haute tige : chêne pédonculé, frêne commun, châtaignier, érable sycomore, sorbier ;

- En bosquet ou en haie bocagère : chêne pédonculé, châtaignier, frêne, saule marsault, troène des bois, noisetier ;
- En haies basse : troène, charme, chèvrefeuille-arbustifs.

Les haies de résineux sont exclues.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

5. ZONE 1AUr

CARACTERE DES ZONES 1AUr

La zone 1AUr a pour objet la création de zones d'équipements à vocation de services ou à vocation touristique liés au fonctionnement de l'autoroute.

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

Article 1AUr. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUr.2.

Article 1AUr. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis :

- 1 Les constructions destinées à abriter les constructions à usage de bureaux, de commerces, et de services liés à l'autoroute.
- 2 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- 3 Les constructions à usage de restauration.
- 4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admis sous conditions particulières :

- 5 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.
- 6 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- 7 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1A Ur. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

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

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de l'emprise de la voie est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1A Ur. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou semi-collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AUr. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins, 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes, 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation, et 20 mètres de l'axe des autres voies.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être intégrés dans la mesure du possible à la construction ou implantés en fonction du bâti environnant.

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.

Article 1AUr. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article 1AUr. 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 50 %.

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 pourra être autorisé.

Article 1AUr. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Article 1AUr. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Le principe est d'intégrer les enseignes lumineuses ou non dans l'architecture du bâtiment. Toute publicité accrochée à la façade du bâtiment ne devra pas être surajoutée à la façade du bâtiment.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé à maille rectangulaire et de teinte verte ou gris foncé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Les autres couleurs sont proscrites.

Article 1AUr. 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 équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 1AUr. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

15 % minimum de la superficie totale de l'opération seront réservés à la création d'un espace vert paysager (engazonnement, plantations), en respectant les conditions suivantes :

- un arbre de haut jet minimum pour 100 m² d'unité foncière non bâti.
- Un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère aux installations et équipements techniques destinés à la gestion des réseaux.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUr. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

6. ZONE 1AUf

CARACTERE DE LA ZONE 1AUf

La zone 1AUf est un quartier plurifonctionnel comprenant des équipements collectifs, de l'habitat et des espaces de loisirs.

La zone 1AUf comprend 3 secteurs :

- Secteur 1AUfe accueillant des équipements collectifs et des activités tertiaires
- Secteur 1AUfl à vocation d'espaces publics de loisirs
- Secteur 1AUfh à vocation d'habitat

Secteur 1AUf e

CARACTERE DU SECTEUR 1AUf e :

Ce secteur comprend des terrains à vocation de construction d'équipements collectifs et d'activités tertiaires.

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

Article 1AUf e. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les constructions à usage d'habitation non visées à l'article 1AUf e 2
- Les constructions à usage de commerces ou d'artisanat.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

Article 1AUf e. 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS :

2.1. Sont admises :

Les constructions à usage d'équipements collectifs, éducatifs, de piscine couverte et les équipements s'y associant, ainsi que les logements à vocation sociale et les activités tertiaires.

2.2. Sont admises sous conditions particulières :

- 1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions.
- 2 Les locaux à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat à condition qu'ils soient liés à une construction à usage d'équipement collectif admise dans la zone.
- 3 Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 4 La confortation et l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation sont autorisées.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUF e. 3 ACCES ET VOIRIE :

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 fond voisin.

Les voies d'accès devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4 m.

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

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

2 Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est limitée à celles indiquées et repérées sur le document graphique ainsi qu'aux voies complémentaires strictement nécessaires à la desserte des opérations. Toutes les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules assurant des services publics de faire demi-tour.

Article 1AUf e. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2 Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux usées par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

3 Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article 1AUf e. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AUf e. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Voies et emprises internes à la Z.A.C.

Aucune prescription particulière n'est imposée.

6.2. Voies formant limite de la Z.A.C.

Les bâtiments sont implantés en recul de l'alignement existant dans les conditions suivantes :

- Avenue Charles de Gaulle 15 m ;
- Rue de la Demoiselle 15 m.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques et les équipements publics sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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.

Article 1AUf e. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment ($d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = h/2 \geq 3$ m).

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures, les ouvrages techniques et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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.

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

Les constructions peuvent être contiguës.

Dans le cas contraire, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus grand ($d = h/2$) avec un minimum de 6 m pour les parties de construction qui comportent des baies servant à l'éclairage principal des pièces. Cette distance est ramenée à 3 m pour les parties des bâtiments ne comportant pas de baies assurant l'éclairage des pièces.

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.

Article 1AUf e. 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 1AUf e. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6m50.

La hauteur maximale mesurée à l'égout des toitures est calculée à partir du niveau de l'axe de la voie sur la ligne médiane de la façade principale de la construction.

Une hauteur supérieure est admise pour les constructions ou parties de constructions dont le programme induit des impératifs techniques particuliers (tour de séchage tuyau, salle de sports couverte, ...).

Une hauteur supérieure est admise pour la construction de la piscine couverte afin de tenir compte des contraintes architecturales de l'ouvrage (volumes d'activités ludique, effet de signal, ponctuation du paysage) ainsi que pour les logements à vocation sociale.

Article 1AUF e. 11 ASPECT EXTERIEUR

1 Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent respecter la cohérence d'ensemble de la Z.A.C. et s'intégrer à leur environnement par :

- l'équilibre et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.

2 Façades

Les bâtiments seront traités en matériaux de qualité pour toutes les façades donnant directement sur les espaces publics existants ou à créer. Les matériaux feront l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une étude de palette de couleurs destinée à garantir leur harmonie d'ensemble et leur intégration paysagère.

3 Couvertures

Les couvertures des constructions seront soit en terrasses, soit en toiture (couverture tuile demi-ronde).

Cependant un mode de couverture différent est admis pour les constructions dont le programme architectural impose des contraintes techniques particulières (grandes portées, volumes importants, effet de signal).

4 Mobilier urbain

Les éléments de mobilier nécessaires aux activités autorisées dans la zone devront présenter des caractéristiques d'aspect et de matériaux favorisant leur bonne intégration dans le paysage et respecter une cohérence d'ensemble.

5 Clôtures

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul et des limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une simple haie vive ;
- ou par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m doublé d'une haie vive ;
- des murs pourront être localement autorisés s'ils participent à la composition architecturale des bâtiments, en prolongement des murs de la construction.

6 Adaptation au terrain

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais et affouillements ne sont autorisés que dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble favorisant l'intégration des bâtiments.

Article 1AUf e. 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et activités doit être assuré en dehors des voies publiques et faire l'objet d'une étude détaillée d'intégration paysagère. Pour les logements à vocation sociale, il sera demandé une place de stationnement en dessous de 80 m² et deux places de stationnement au-delà.

Article 1AUf e. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Arbres à conserver

Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues ou remplacées par les plantations équivalentes lorsque leur suppression est indispensable (pour des raisons liées à la sécurité ou à l'état sanitaire de l'arbre).

2 Obligation de planter

Chaque projet de construction sera accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres établi en cohérence avec le paysage d'ensemble de la zone et figurant notamment les cotes précises de terrassement ainsi que les essences et la répartition des plantations à réaliser.

Les aires de stationnement non intégrées dans les emprises bâties doivent être masquées aux vues par des dispositifs assurant leur intégration paysagère (murs, merlons de terre, plantations formant écrans) et plantées à raison d'au moins un arbre de haut jet par 50 m², en division des emprises du stationnement.

Des rideaux de végétation composés d'arbres ou d'arbustes associés formant écran doivent être plantés afin de limiter les vis-à-vis gênants (selon les emprises de plantations à réaliser figurées au plan d'aménagement de zone) et afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles.

Les emprises non bâties seront plantées d'arbres et arbustes en bosquet et engazonnées.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf e. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

Secteur 1AUf I.

CARACTERE DU SECTEUR 1AUf I.

Ce secteur comprend des terrains à vocation principale d'aménagements paysagers pouvant accueillir des activités récréatives, sportives, de détente et de loisirs.

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

Article 1AUf I. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUfI sont interdites.

Article 1AUf I. 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les équipements et aménagements à caractère ludique ou paysager nécessaires aux activités de détente et de loisirs.

Les affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à la maintenance du bassin de retenue.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf I. 3 ACCES ET VOIRIE :

1 Accès

Les accès doivent être limités aux besoins de la distribution piétonne et cyclable des opérations.

2 Voirie

La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est limitée à celles indiquées et repérées sur le document graphique.

Article 1AUf I. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2 Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux usées par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

3 Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article 1AUf I. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AUf I. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article 1AUf I. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 1AUf I. 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 1AUf I. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUf I. 11 ASPECT EXTERIEUR

1 Mobilier urbain

Les éléments de mobilier nécessaires aux activités autorisées dans la zone devront présenter des caractéristiques d'aspect et matériaux favorisant leur bonne intégration dans le paysage et respecter une cohérence d'ensemble.

2 Les clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par une variété d'éléments végétaux locaux traités en haie libre, éventuellement doublés par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Article 1AUf I. 12 STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement liés aux activités autorisées dans le secteur seront aménagés dans les secteurs limitrophes.

Article 1AUf I. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Espaces boisés à conserver :

Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes lorsque leur suppression est indispensable (pour des raisons liées à la sécurité ou l'état sanitaire de l'arbre).

Un rideau d'arbres et d'arbustes formant écran sera planté en limite de secteur sur les emprises de haies à créer ou reconstituer matérialisées au plan d'aménagement de zone.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf I. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Secteur 1AUf h.

CARACTERE DU SECTEUR 1AUf h.

Ce secteur comprend des terrains à vocation principale d'habitat, constituant le secteur périphérique nord de la Z.A.C. du Grand Fief.

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

Article 1AUf h. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage de bureaux non visées à l'article 1AUf h 2
- 2 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 3 L'ouverture de carrière ou de gravière.
- 4 Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers.
- 5 Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.
- 6 Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- 7 L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- 8 Les constructions à usage artisanal ou commercial non visées à l'article 1AUfh.2

Article 1AUf h. 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS :

Les constructions affectées à l'habitat.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf h. 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructibles, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

La largeur minimale d'emprise des voies est de 6 mètres.

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

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Les allées piétonnes doivent avoir une emprise minimale de 1.50 mètre.

Article 1AUf h. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2 Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux usées par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

3 Électricité, téléphone, télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article 1AUf h. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, et d'une superficie en aucun cas inférieure à 350 m² et d'une largeur au droit de la construction inférieure à 10 m.

Des caractéristiques différentes pourront être admises dans le cadre d'opération d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Article 1AUf h. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 public, création de cours anglaises, maçonnerie, espaces enherbés, espaces plantés ou clôtures en limite d'espace public ...).

Le projet devra proposer pour une partie au moins de la construction, une implantation :

- soit en limite de propriété
- soit en retrait de 3 m
- soit en retrait de 5 m.

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.

Article 1AUf h. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives à condition de respecter l'article 1AUfh.10

- soit en 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 3 m.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage sont exclues de la règle de recul. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, pour garantir des vues et un ensoleillement suffisant ainsi que pour des raisons de sécurité. Il pourra être exigé que la construction de dépendances, tels que garages, abris de jardin, soit intégrée dans le volume du bâtiment principal.

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.

Article 1AUf h. 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50 % maximum.

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 pourra être autorisé.

Article 1AUf h. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux, les combles pouvant être aménagés sur un niveau. Dans le cas de logements collectifs concernant un îlot complet, la hauteur des constructions peut atteindre R+2 (soit 9,5 m à l'égout). Un attique en retrait d'au moins 3 m des autres façades pourra être ajouté à cette hauteur.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative et dans une bande de 3 m, est fixée à 3.00 m, mesurée à l'égout.

Dans le cas d'une opération groupée sur plusieurs lots (maisons de ville par exemple), la hauteur du bâti en limite séparative pourra être portée à 6 m à l'égout si le projet le justifie (absence de pignon aveugle sur deux niveaux, pas d'ombre portée importante sur le lot voisin) et s'il couvre un côté complet d'îlots.

D'autres dispositions pourront être cependant acceptées à condition de gérer avec soin les vis-à-vis entre parcelles et constructions voisines.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Article 1AUf h. 11 ASPECT EXTERIEUR

1 Préambule

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère de la Z.A.C. ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

2 Masse bâtie et volumétrie

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3 Couvertures et toitures

Sans objet.

4 Revêtements extérieurs des murs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Certains enduits ou bardages peuvent être interdits en raison de leurs grains, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

L'édification de murs de parpaings non enduits est proscrite, l'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit.

Dans le cas de construction en bois, la finition doit être irréprochable.

5 Les clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. On recommandera une hauteur maximale de 1,5 m pour les clôtures en façade sur rue. L'utilisation de plaques de béton ou de plaques d'agglomérés non enduites est interdite.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m. Elles pourront être minéral ou végétal. En cas de retrait des constructions par rapport aux voies et places et

afin de proposer une meilleure intégration, ces clôtures pourront être édifiées uniquement à partir de la limite constructible des lots.

6 Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

Article 1AUF h. 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé :

1. Habitations collectives (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements pourra être en plus exigée.

2. Logements sociaux (habitations collectives et habitations individuelles)

Une place de stationnement par logement, en dessous de 80m², deux places au-delà.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (excepté les logements sociaux), y compris changement d'affectation

Trois places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée ou sur les parcelles inférieures ou égales à 350 m² de superficie, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

Une place de stationnement visiteur par tranche de trois lots pourra en plus être exigée.

Article 1AUf h. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'une valeur de 30% de la superficie du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf h. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

7. ZONE 1AU.Ti

CARACTERE DE LA ZONE 1AU.Ti

La zone 1AU.Ti a pour objet l'aménagement d'un nouveau quartier plurifonctionnel, adapté aux nouveaux modes de vie et aux nouvelles exigences environnementales. Il combinera habitat, commerces et activités tertiaires ou artisanales sur un peu moins de 50 hectares.

La procédure de ZAC (ZAC de La Tibourgère), mode opératoire retenu pour l'aménagement de cette zone, doit permettre à la municipalité d'en maîtriser la forme, la qualité et les coûts.

La zone 1AU.Ti comprend 3 secteurs :

- 1AU.Ti h : secteur mixte pouvant accueillir de l'habitat, des services et commerces, des équipements
- 1AU.Ti c : secteur d'activités commerciales et tertiaires
- 1AU.Ti a : secteur d'activités artisanales

Secteur 1AU.Ti h

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

Article 1AU.Ti h. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions à usage agricole, industriel et artisanal, ou toute autre activité nuisible ou polluante.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement urbains.
- Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, sur le domaine privé.

Article 1AU.Ti h. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUTi 1 h et notamment :

- les constructions à usage d'habitation ou à usage hôtelier, les résidences services,
- les équipements collectifs et les aires de stationnement.

2.2. Sont admises sous conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces, bureaux et services à condition de ne pas générer de nuisance pour l'habitat riverain et de s'intégrer dans l'environnement urbain existant.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement urbains.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

2.3. Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation et sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 1AU.Ti h 11.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.Ti h. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie à créer

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules supposés emprunter la voie (véhicules particuliers, déménageur, répurgation) puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AU.Ti h. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1AU.Ti h. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 1AU.Ti h. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

6.1. Logements individuels :

Le terme de logement individuel englobe les logements individuels en lot libre et les logements individuels groupés.

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 public, création de cours anglaises, maçonnerie, espaces enherbés, espaces plantés ou clôtures en limite d'espace public ...).

Le projet pourra proposer pour une partie au moins de la construction, une implantation :

- soit en limite de propriété
- soit en retrait de 3 m
- soit en retrait de 5 m.

Cette accroche s'impose sur un linéaire de façade de 5 mètres minimum. Elle peut être réalisée par le garage ou une pièce annexe à l'habitation.

Des implantations différentes pourront être imposées afin de favoriser l'insertion de la construction et garantir l'unité architecturale de l'espace public ainsi que l'articulation avec les constructions voisines.

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.

6.2. Logements intermédiaires et logements collectifs :

Le terme de logement intermédiaire désigne de petits immeubles de logements collectifs superposant deux logements au maximum et desservant deux logements par palier au maximum. L'accès au logement supérieur doit pouvoir se faire indépendamment de l'accès au logement du rez-de-chaussée. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif (ex : jardin, terrasse...).

6.3. Les installations et équipements techniques

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront :

- soit être intégrés à un bâtiment,
- soit être implantés en harmonie avec les bâtiments environnants :
 - implantation à l'alignement,
 - implantation à l'alignement des bâtiments environnants,
 - ou implantation en recul de 3 mètres minimum.

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

Aucune prescription particulière n'est exigée.

Article 1AU.Ti h. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En général :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives, à condition de respecter l'article 1AU Ti. h 9.
- 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. Cas particuliers :

Pour les équipements d'intérêts collectifs, aucune prescription particulière n'est exigée.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés :

- soit en limite séparative à condition d'être intégrés à la construction,
- soit en recul de 1,5 mètre minimum pour permettre une plantation en périphérie.

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.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie

Article 1AU.Ti h. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcon, oriel.

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.

Pour les équipements d'intérêts collectifs, aucune prescription particulière n'est exigée.

Article 1AU.Ti h. 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 pourra être autorisé.

Article 1AU.Ti h. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie par rapport à un point de référence pris en milieu de façade principale au niveau du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les éléments de superstructure technique (cheminée et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, ascenseur...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre, dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 du présent règlement.

10.1. Logements individuels

La hauteur maximale des logements individuels est fixée à 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Les logements individuels comporteront au maximum l'équivalent de 3 niveaux, soit au maximum un rez-de-chaussée ou rez-de-jardin + 1 étage et 1 attique (ou comble).

En fonction de l'environnement, il pourra être demandé de respecter :

- une hauteur d'égout minimale,
- un décalage maximum entre hauteurs d'égout. Afin de réaliser un épannelage progressif et afin d'éviter des ruptures d'échelles trop marquées dans la rue, un décalage maximum entre hauteurs d'égout pourra être demandé :
 - soit sur un même bâtiment, (ex : égout du garage et égout du corps de bâtiment principal)
 - soit entre deux bâtiments implantés sur des parcelles mitoyennes.

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.

D'autres dispositions pourront être acceptés à condition de gérer avec soin les vis-à-vis entre les parcelles et les constructions voisines.

10.2. Logements intermédiaires et collectifs :

Pour les logements collectifs, la hauteur plafond maximale des immeubles est fixée à R + 2 + attique soit 9,50 m à l'aplomb de la façade principale et 11,5 m en comptant l'attique (hauteur à l'égout ou à l'acrotère). Un sous-sol enterrée ou semi-enterré pourra être accepté.

L'attique correspond au dernier niveau d'une construction. Il est réalisé sur environ 70% au minimum de son linéaire de façade en retrait par rapport au niveau inférieur. Il est de proportions moindres par rapport au niveau inférieur.

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

D'autres dispositions pourront être acceptés à condition de gérer avec soin les vis-à-vis entre les parcelles et les constructions voisines.

10.3. Équipements d'intérêts collectifs

Aucune prescription particulière n'est exigée.

Article 1AU.Ti h. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

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

Le projet de construction doit être accompagné d'un volet paysager particulièrement étayé sur au moins deux points :

- l'accroche à la pente naturelle du terrain,
- le travail d'accompagnement végétal de l'espace public de la rue à la sphère privée du logement,

Les bâtiments accueillant partiellement une activité autre que résidentielle devront s'intégrer à leur environnement.

De manière générale, aucune prescription particulière n'est exigée pour les équipements d'intérêt collectif.

11.2. Toitures

Les toitures autorisées sont :

- les toitures en tuiles de terre cuite ou similaire :

Au delà d'une largeur de 5 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture en tuiles des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures monopentes seront autorisées dans la limite d'une longueur de bâtiment de 6 m maximum.

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant: elles seront en tuiles de ton rouge brique ou rouge vieilli.
- les toitures métalliques :

Les toitures courbes sont interdites.

Les ouvrages techniques émergeants seront limités au minimum, composés en façade, voire intégrés dans un volume dessiné.
- les toitures en terrasse :

Les ouvrages techniques émergeants seront limités au minimum, composés en façade, voire intégrés dans un volume dessiné.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture à double pente, les souches de cheminées doivent être au plus près du faîtage.

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).

Pour les maisons individuelles en lot libre :

- les toitures seront de préférence en tuile avec une pente à 35% au maximum.
- des toitures différentes (ex : toiture terrasse, toiture métallique) seront admises sur des volumes secondaires (ex : garage) ou si une option architecturale ou environnementale de qualité le justifie, et sous réserve que cette disposition ne nuise pas à la cohérence d'ensemble des constructions et de la rue.
- en cas de maison mitoyenne, la configuration de la toiture à créer pourra être réglementée en fonction du bâti environnant.

11.3. Élévations et façades

Ouvertures et menuiseries :

Seuls les linteaux droits sont autorisés.

Les menuiseries seront de préférence à un ventail plus haut que large. 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 bakélisé, inox, béton lasuré...),
- le noir, le blanc et le gris. Éviter toutefois les grands aplats de blanc pur.
- 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 sont interdits.

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : parement de briquettes...).

Les couleurs criardes sont interdites.

Équipements techniques :

Les équipements techniques (ex : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, citernes fuel ou gaz...) sont autorisés à condition d'être intégrés au projet général, projet paysager de la parcelle et projet architectural de l'habitation.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

11.4. Clôtures

Tout plan de clôtures sera intégré au volet paysager et figurera au dépôt de demande de permis de construire.

11.4.1. Logements individuels :

- en façade sur rue :

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul du premier élément bâti, les clôtures sont interdites.

Cette marge de recul sera obligatoirement végétalisée en dehors des zones de stationnement non closes.

La marge de recul de la clôture pourra être modifiée dans le cas où une implantation différente est justifiée par la continuité avec une clôture voisine existante et régulièrement édifiée.

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut. Elles devront être implantées parallèlement à la rue et s'inscrire dans le prolongement du bâti existant. Elles seront constituées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,50 mètre non visible depuis l'espace public.

- en limite séparative, entre parcelles privatives :

Les clôtures sont interdites sur la profondeur de la marge de recul depuis l'alignement de la rue.

Au-delà de cette marge de recul, les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie vive ne dépassant pas 2,00 mètres de haut. Cette haie pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,80 mètre de haut implanté sur la limite de propriété.

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.

D'une manière générale, afin de limiter les vis-à-vis, c'est le projet architectural qui devra principalement permettre de préserver l'intimité des terrasses et des jardins.

- En limite séparative avec un espace public autre que la rue d'accroche de la façade principale.

Les clôtures sont interdites sur la profondeur de la marge de recul de 3 m depuis l'alignement de la rue.

Cette marge de recul de la clôture pourra être modifiée dans le cas où une implantation différente est justifiée par la continuité avec une clôture voisine existante et régulièrement édifiée.

Les éventuelles clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive ne dépassant pas 1,80 mètre de haut qui pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,50 mètre de haut non visible depuis l'espace public.
- soit d'un élément construit en harmonie avec la construction. La longueur de cet élément construit n'excédera pas 10 m.

- Généralités :

Les haies végétales comporteront plusieurs essences végétales avec un maximum de 40 % de végétaux persistants.

L'utilisation de plaques de béton agglomérés non enduits ou mur bahut est interdite.

Les clôtures en PVC (ex : lisses) sont interdites.

11.4.2. Logements intermédiaires et collectifs, et autres bâtiments

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade sur rue :

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les éventuelles clôtures seront constituées d'une haie ou d'un massif végétal mixte ne dépassant pas 1.00 mètre de haut. La haie pourra être plantée en quinconce de part et d'autre d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre.

L'espace en façade sur rue sera obligatoirement végétalisé, en dehors des zones de stationnement, sur la profondeur de la marge de recul.

- en limite séparative, entre parcelles privatives et en fond de parcelle :

En limite séparative, les éventuelles clôtures seront constituées par une haie vive ne dépassant pas 1,80 mètres de haut. Cette haie pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,50 mètre de haut implanté sur la limite de propriété.

La préservation de l'intimité des prolongements extérieurs des logements (ex : terrasse ou jardin privatif) devra être intégrée à l'architecture du bâtiment (gardes corps, pergolas...).

- En limite avec un espace public autre que la rue d'accroche de la façade principale :

Deux types de clôtures sont autorisés en limite d'espace public, notamment pour clore le prolongement extérieur d'un logement (ex : terrasse ou jardin privatif) :

- une haie vive mixte plantée en pleine terre ne dépassant pas 1,80 mètre de haut. Cette haie pourra être doublée d'un grillage sombre ne dépassant pas 1,50 mètre de haut non visible de l'espace public.
- lorsqu'il n'est pas possible de planter une haie en pleine terre, l'intimité des prolongements extérieurs des logements sera ménagée par un écran architecturé ménageant des perméabilités visuelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Cet écran pourra intégrer ponctuellement des éléments bâtis d'une hauteur maximale de 2 mètres de type abri de jardin ou cellier.

- Généralités :

Les haies vives comporteront plusieurs essences végétales avec un maximum de 20% de végétaux persistants.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits ou mur bahut est interdite.

Les clôtures en PVC (ex : lisses) sont interdites.

Les ajouts d'écrans individuels sont interdits (ex : brande, films plastique...).

11.5. Constructions annexes

11.5.1. Habitations individuelles diffuses

Les annexes sont interdites en bordure du chemin des Meuniers.

Ailleurs, les annexes de type abri de jardin sont autorisées à condition :

- de ne pas dépasser 9 m²,
- de ne pas dépasser de 2,50 m à l'égout et 3m au faîtage,
- d'être non visibles depuis les espaces publics et intégrés par des plantations.

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.

11.5.2. Logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs

Dans le cas d'opérations groupées, les annexes et abris de jardin dissociés des volumes principaux sont autorisés à condition d'être composés dans le plan masse général de l'opération. Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

Ils pourront être implantés en limite séparative ou pourront construire la limite avec l'espace public.

11.6. Publicités diverses, enseignes et pré-enseignes

Pour les bâtiments accueillant partiellement une activité autre que résidentielle, les enseignes autorisées se limitent à de simples lettres graphiques indépendantes, non lumineuses, composées dans le plan de la façade.

Le positionnement et les caractéristiques des enseignes doivent être indiqués dans le dossier de demande de Permis de Construire.

La surface globale des enseignes devra être inférieure à 3% de la surface totale de la façade.

11.6.1 Enseigne parallèle

La longueur de l'enseigne doit correspondre strictement à la largeur de la devanture ou de la vitrine. Elle peut également être conçue en forme de logo axé sur l'entrée du magasin.

Les enseignes sur caissons rapportés sur la façade sont interdites.

Les caissons lumineux standards à fond blanc sont interdits.

Les enseignes en lettres découpées, lumineuses ou non, en positif, ou en négatif dans un panneau, sont recommandées.

Les enseignes clignotantes ou éblouissantes sont déconseillées.

Les matériaux fluorescents ou brillants sont déconseillés.

Les enseignes ou lettrages sont limités aux rez-de-chaussée des immeubles, qu'elle que soit l'emprise de l'activité.

La conception d'enseignes originales et artistiques est souhaitée.

11.6.2 Enseigne perpendiculaire

Le nombre d'enseigne drapeau est limité à 1 par rue pour chaque commerce.

Les enseignes doivent être installées sous le niveau des appuis de fenêtres du 1er étage. Dans le cas de commerces occupant la totalité des étages, comme les hôtels, une enseigne verticale pourra être tolérée dans une proportion de 80 cm x 20 cm.

La pose d'enseignes à cheval sur un bandeau ou une corniche horizontale est déconseillée.

L'enseigne drapeau ne doit pas masquer l'enseigne parallèle.

Les enseignes clignotantes (à l'exception des pharmacies) ou éblouissantes sont déconseillées.

Les matériaux fluorescents ou brillants sont déconseillés.

Les caissons lumineux standard, carrés ou rectangulaires à fond blanc sont interdits.

Les formes plus hautes que larges sont à privilégier.

La conception d'enseignes originales et artistiques est souhaitée.

Article 1AU.Ti h. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :

Il est demandé par logement :

- un minimum de 1,6 place de stationnement automobile,
- un minimum d'une place de stationnement deux-roues : emprise minimum 1,5 m².

Il est demandé 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements.

12.2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

12.2.1. Les logements individuels en lot libre :

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 350 m², il est exigé trois places de stationnement, dont au moins deux extérieures, non closes et d'un seul tenant.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 350 m² ne seront exigées que 2 places de stationnement, dont au moins une non close.

L'emprise minimum par place de stationnement est de 2,5 m x 5 m.

Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés.

En plus de ses emplacements pour les voitures, chaque parcelle comportera au moins un point d'accroche pour les vélos.

12.2.2. Les logements individuels en opération groupée :

Il est demandé par logement :

- un minimum de 2 places de stationnement automobile, dont au moins une place non close

- un minimum d'une place de stationnement deux-roues couverte : emprise minimum 1,5 m².

Il est demandé 1 place de stationnement voiture visiteur pour 5 logements et un point d'accroche vélo visiteur pour 5 logements.

12.2.3. Les logements sociaux

Il est demandé une place de stationnement par logement.

12.3. Constructions à usage d'activité :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le plan masse des dossiers de demande de permis de construire figurera les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

12.3.1. Constructions à usage de bureau ou de services :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

12.3.2. Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 25 m² de surface de vente.

12.3.3. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant ou de résidence service :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

12.3.4. Équipements publics et d'intérêt collectif

Pas de règles particulières.

12.3.5. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Place de la ferme de la Tibourgère

Il n'est pas exigé de stationnement.

L'aménagement de stationnement des véhicules doit faire l'objet d'une étude détaillée d'intégration urbaine et paysagère.

Article 1AU.Ti h. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, de tout stationnement et tout de cheminement seront végétalisés.

Les bandes de recul d'implantation des bâtiments seront végétalisés (massifs arbustifs).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.Ti h. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Secteur 1AU.Ti c.

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

Article 1AU.Ti c. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AU.Tic.2
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, y compris les annexes.
- Le stationnement de poids lourds.

Article 1AU.Ti c. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU.Tic.1 et notamment :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services,
- Les équipements collectifs, publics ou d'intérêt général.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les installations nécessaires aux fonctionnements des établissements cités précédemment.

2.2. Sont admises sous conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les constructions à usage d'habitation remplissant les 3 conditions suivantes :
 - Qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - Qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.
 - D'être limitées à un seul logement d'exploitation par parcelle.

2.3. Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation et sous réserve de respecter l'article 1AU.Ti.c 11.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.Ti c. 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

3.2. Voirie à créer

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules supposés emprunter la voie puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AU.Ti c. 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 les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1AU.Ti c. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Article 1AU.Ti c. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

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. Les installations et équipements techniques

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront soit :

- soit être intégrés à un bâtiment,
- soit être implantés en harmonie avec les bâtiments environnants :
 - Implantation à l'alignement,
 - Ou en recul de 3 mètres minimum.

Article 1AU.Ti c. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

7.1. Bâtiments commerciaux et tertiaires

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- soit en 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 à l'égout de la construction avec un minimum de 5 m.

7.2. Les installations et équipements techniques

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés :

- soit en limite séparative à condition d'être intégrés à la construction,
- soit en recul de 1,5 mètre minimum pour permettre une plantation en périphérie.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AU.Ti c. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcon, oriels.

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.

Article 1AU.Ti c. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU.Ti c. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Dans la zone 1 AU Tic située entre la RN 160 et le talweg existant (secteur tertiaire), les constructions comporteront au minimum un rez-de-chaussée et un étage.

Article 1AU.Ti c. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1. Généralités

Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

Elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les annexes seront interdites.

Les éléments de décoration sans référence au système constructif utilisé seront interdits.

11.2. Toitures

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
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).

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 de fermeture :

Les volets battants sont interdits.

Les teintes des systèmes 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.

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 bakélinisé, 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 ne pourront être admises que par exception et à condition d'être utilisées en touches ponctuelles et de ne pas représenter plus de 35% de la surface de la façade.

Équipements techniques :

Les équipements techniques (ex : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, citernes fuel ou gaz...) devront être intégrés au projet général, projet paysager de la parcelle et projet architectural.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que lorsqu'elles sont rendues indispensables par la nature de l'activité exercée (ex : stockage).

Dans la zone 1 UA Ti c située entre la RN 160 et le talweg existant (secteur tertiaire), les clôtures seront autorisées à condition d'être implantées dans le prolongement des façades des bâtiments.

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.

Les clôtures ne viendront pas masquer des vues participant au paysage de l'espace public de la zone.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite

Tout plan de clôtures sera intégré au volet paysager et figurera au dépôt de demande de permis de construire.

11.5. Publicités diverses, enseignes et pré-enseignes

Les vastes enseignes ou caissons lumineux en bandeau ou en drapeaux, posés en toiture ou émergeant dans les parties hautes des façades (enseignes en plein ciel) ne sont pas autorisés.

Le positionnement et les caractéristiques des enseignes doivent être indiqués dans le dossier de demande de Permis de Construire.

L'identification des différentes activités (enseignes publicitaires) devra être intégrée à la conception générale du bâtiment. La surface globale des enseignes devra être inférieure à 10% de la surface totale de la façade.

Les enseignes lumineuses clignotantes, ou toute enseigne susceptible de porter atteinte à la sécurité ou de gêner les conducteurs, sont interdites.

11.6. Changement de l'aspect extérieur

Toute modification de l'aspect extérieur du bâtiment devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Une modification d'aspect d'un bâtiment inscrit dans un ensemble cohérent peut être refusée dans l'hypothèse où elle conduit à le particulariser.

Seule la surface réservée à l'enseigne peut librement changer d'aspect, conformément à l'article 10.5.

L'emprise et le positionnement de l'enseigne seront par contre conservés.

Article 1AU.Ti c. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

12.1. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 25 m² de surface de vente.

12.4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant ou de résidence service :

Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

12.3. Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.4. Stationnement des deux roues :

Le plan masse des dossiers de demande de permis de construire figurera les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues.

12.5. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Article 1AU.Ti c. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, de tout stationnement et tout de cheminement seront végétalisés.

Les bandes de recul d'implantation des bâtiments seront végétalisées (massifs arbustifs).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison de :

- un arbre pour 4 emplacements, en plantation sur un seul rang,
- ou un arbre pour 7 emplacements, en plantation groupées.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.Ti c. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Secteur 1AU.Ti a.

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

Article 1AU.Ti a. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AU.Ti a. 2
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, y compris les annexes.
- Le stationnement de poids lourds.

Article 1AU.Ti a. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU.Ti a. 1 et notamment :

- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services,
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.

2.2. Sont admis sous conditions particulières :

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- L'agrandissement ou la transformation des établissements, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation remplissant les 3 conditions suivantes :
 - Qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - Qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.
 - D'être limitées à un seul logement d'exploitation par parcelle.

2.3. Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation et sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 1AU.Ti a 11.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.Ti a. 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

3.2. Voirie à créer

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules supposés emprunter la voie puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AU.Ti 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.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 1AU.Ti a. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Article 1AU.Ti a. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

6.1. Retrait par rapport à la RD 755

Les constructions doivent être implantées en retrait 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 :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 3 m minimum.

6.3. Les installations et équipements techniques

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront soit :

- soit être intégrés à un bâtiment,
- soit être implantés en harmonie avec les bâtiments environnants :
 - implantation à l'alignement,
 - ou en recul de 3 mètres minimum.

Article 1AU.Ti a. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

7.1. Bâtiments artisanaux

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- soit en 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 à l'égout de la construction avec un minimum de 5 m.

7.2. Les installations et équipements techniques

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés :

- soit en limite séparative à condition d'être intégrés à la construction,
- soit en recul de 1,5 mètre minimum pour permettre une plantation en périphérie.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AU.Ti a. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que balcon, oriels.

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.

Article 1AU.Ti a. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU.Ti a. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'acrotère.

Un dépassement de hauteur pourra être autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

Les constructions s'implanteront rationnellement dans la pente. Les remblais et déblais mesurés sont autorisés si la topographie l'exige.

Article 1AU.Ti a. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

11.1. Généralités

Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

Elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les annexes seront interdites.

Les éléments de décoration sans référence au système constructif utilisé seront interdits.

11.2. Toitures

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.

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).

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 de fermeture :

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, et le gris.
- et, ponctuellement, le blanc. Le blanc pur est à éviter.

Les enduits de teinte beige-rosé sont interdits.

Équipements techniques :

Les équipements techniques (ex : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, citernes fuel ou gaz...) devront être intégrés au projet général, projet paysager de la parcelle et projet architectural.

11.4. Clôtures

- En façade principale sur rue

La marge de recul de 3 m en façade sur rue sera obligatoirement végétalisée.

En façade sur rue les éventuelles clôtures ne dépasseront pas 2 m 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 non visible depuis l'espace public.

- En limite séparative entre parcelles privées et en fond de parcelle

En limite séparative, au-delà de la marge de recul de 3 m, et en fond de parcelle, les éventuelles clôtures ne dépasseront pas 2.00 mètres de haut.

Elles seront constituées :

- soit d'un barreaudage métallique au dessin soigné,
- soit d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre

- En limite d'espace public

Les éventuelles clôtures ne dépasseront pas 2.00 mètres de haut.

Elles seront constituées :

- soit d'un barreaudage métallique au dessin soigné,
- soit d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage sombre non visible depuis l'espace public.

- Généralités

Les haies végétales comporteront plusieurs essences végétales avec un maximum de 20% de végétaux persistants.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite.

Tout plan de clôtures sera intégré au volet paysager et figurera au dépôt de demande de permis de construire.

11.5. Publicités diverses, enseignes et pré-enseignes

Les vastes enseignes ou caissons lumineux en bandeau ou en drapeaux, posés en toiture ou émergeant dans les parties hautes des façades (enseignes en plein ciel) ne sont pas autorisés.

Le positionnement et les caractéristiques des enseignes doivent être indiqués dans le dossier de demande de Permis de Construire.

L'identification des différentes activités (enseignes publicitaires) devra être intégrée à la conception générale du bâtiment. La surface globale des enseignes devra être inférieure à 10% de la surface totale de la façade.

Les enseignes lumineuses clignotantes, ou toute enseigne susceptible de porter atteinte à la sécurité ou de gêner les conducteurs sont interdites.

11.6. Changement de l'aspect extérieur

Toute modification de l'aspect extérieur du bâtiment devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Une modification d'aspect d'un bâtiment inscrit dans un ensemble cohérent peut être refusée dans l'hypothèse où elle conduit à le particulariser.

Seule la surface réservée à l'enseigne peut librement changer d'aspect, conformément à l'article 10.5. L'emprise et le positionnement de l'enseigne seront par contre conservés.

Article 1AU.Ti a. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

12.1. Constructions à usage de bureau y compris constructions à usage d'hôtel et de restaurant ou de résidence service :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.2. Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 25 m² de surface de plancher, au delà de 150 m².

12.3. Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. construite.

12.4. Stationnement des deux roues :

Le plan masse des dossiers de demande de permis de construire figurera les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues.

12.5. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation pour non-réalisation.

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

Article 1AU.Ti a. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, de tout stationnement et tout de cheminement seront végétalisés.

Les bandes de recul d'implantation des bâtiments seront végétalisés (massifs arbustifs).

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

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.Ti a. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

8. ZONE 1AU.L

CARACTERE DE LA ZONE 1AU.L.

La zone 1AU.L est une zone où doivent trouver place les activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

La zone 1AU.L recouvre une petite partie du secteur ZPU2 d'urbanisation récente défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé 1AU.L z au PLU.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

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

Article 1AU.L. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AU.L 2.

Article 1AU.L. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis :

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou paramédical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant.
- 4 Les annexes des constructions précitées.
- 5 Les aires de stationnement, les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public.

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc....
 - b) 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 après épuration ou traitement adapté.
- 2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
 - 3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
 - 4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.L. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Une largeur de voie minimum de 5 m peut être exigée si nécessaire.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être supérieure ou égale à 8 m.

Article 1AU.L. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière et sur un revêtement étanche (enrobés, bicouche...), un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AU.L. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1AU.L. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions devront être implantées en tenant compte du contexte urbain environnant. Afin de garantir l'unité architecturale des constructions, l'accroche des bâtiments pourra être imposée à l'alignement de la rue ou de la place. Dans tous les cas, l'accroche exigée sera réalisée par le corps principal du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 1AU.L. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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 en 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 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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.

Article 1AU.L. 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 50%.

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 pourra être autorisé.

Article 1AU.L. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Article 1AU.L. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Secteur 1AU.L z

Se reporter à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Autres secteurs

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en évitant les haies monospécifiques de grandes hauteurs (sup. à 1,60m)

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé à maille rectangulaire et de teinte verte ou gris foncé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Article 1AU.L. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1 Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.

2 Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'activité, et prendre notamment en compte :

- des places de stationnement pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- un minimum d'une place par chambre pour les structures d'hébergement telles que les foyers,
- un minimum de trois places pour 10 m² de salle pour les restaurants et assimilés,
- un minimum d'une place par chambre pour les hôtels,

- un minimum d'une place par 30 m² de surface de plancher pour les bureaux et professions libérales.
- 3 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

Article 1AU.L. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Secteur 1AU.L z

Se reporter à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Autres secteurs

20 % minimum de la superficie totale de l'opération seront réservés à la réalisation d'espaces verts engazonnés et plantés (un arbre de haut jet minimum pour 100 m² d'unité foncière).

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.L. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

9. ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

C'est une zone foncière fermée à l'urbanisation dont l'ouverture est subordonnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble sur toute la surface de la zone faisant apparaître le positionnement des équipements publics, voiries primaires, espaces verts et bassins d'orage. Le schéma doit faire l'objet d'une approbation du Conseil Municipal par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

La zone 2AU se divise en 4 secteurs :

- 2AU sans vocation future déterminée
- 2AUa à vocation artisanale et industrielle,
- 2AUc à vocation commerciale,
- 2AUh à vocation d'habitat,

En secteur 2AU h, dans les hameaux existants, les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions existantes non agricoles sont autorisés, ainsi que le changement de destination des constructions.

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

Article 2AU. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU. 2 et notamment les constructions neuves isolées.

Article 2AU. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1. Sont admises :

- La reconstruction après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Secteurs 2AUh et 2AUhz

Uniquement dans le cadre du maintien ou de l'augmentation d'activité d'une exploitation existante :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, notamment dans le cadre d'une procédure de mise aux normes
- La construction de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation au sein d'un ensemble existant de constructions comprenant le siège de l'exploitation.

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

Sont admis dans cette zone, 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-dessous depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation autre que les bâtiments traditionnels en pierre, sans création de logement supplémentaire mais avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante (surface de plancher), dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- Le changement de destination ou d'affectation 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 :
 - Autorisant la création d'un logement avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - Ou bien, autorisant la création d'un ou plusieurs logements sans extension et selon les règles suivantes :
 - En dessous de 80 m² de surface de plancher existante, aucun logement autorisé.
 - Entre 80 et 150 m² de surface de plancher existante, un seul logement au maximum autorisé.
 - Entre 151 m² et 300 m² de surface de plancher existante, un à deux logements au maximum autorisés.
 - Au delà de 301 m² de surface de plancher existante, un à trois logements au maximum autorisés.
- L'aménagement, la restauration et l'extension de logements existants dans des bâtiments traditionnels :

- sans création de logement supplémentaire mais avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- Ou bien, autorisant la création d'un logement supplémentaire sans extension possible du volume existant.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU. 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

3.2 Voirie à créer

Sans objet.

Article 2AU. 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

Dans les hameaux existants, les terrains doivent disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3 Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

Article 2AU. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

De façon à préserver le caractère des lieux, l'extension des bâtiments existants doit être étudiée en fonction de l'implantation du bâti environnant. Afin de garantir l'unité architecturale des constructions, l'accroche des bâtiments pourra être imposée à l'alignement de la rue ou de la place.

Toutefois, dans le cas d'extension de maisons individuelles, l'implantation en retrait de l'alignement est tolérée.

Article 2AU. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

7.2 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, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, les constructions indépendantes (annexes) en fond de lot, seront tolérées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Article 2AU. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article 2AU. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2AU. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée au faîtage, est fixée à 3.50 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de hauteurs maximales des constructions à usage d'habitation, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Article 2AU. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tous secteurs 2AU (sauf hameaux existants en secteur 2AUh)

Sans objet

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

11.1 Préambule

La restauration du patrimoine implique un ensemble de prescriptions en matière de constructions, mais également à la mise en œuvre de travaux d'aménagement de l'espace public : rues, ruelles, places, etc.

11.2 Masse bâtie et volumétrie

La masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement des annexes. Les volumes seront simples selon le bâti traditionnel existant dans le bourg.

11.3 Couvertures et toitures

Les toitures seront à deux pentes.

- Des toitures à croupe pourront être accordées à caractère dérogatoire, en fonction de l'emplacement de la construction et de sa nature.
- Les couvertures seront en tuiles, la couverture en appentis à une seule pente est autorisée dans la limite d'une largeur de 6 m. Dans le cas d'un bâti traditionnel, la tuile canal ½ ronde dite « tige de botte » traditionnelle ou à ergot est recommandée ; la tuile canal dite « romane » est tolérée. Elles seront choisies de ton rouge ou rouge vieilli.
- La teinte sera de teinte rouge ou rouge vieilli (les tuiles de recouvrement seront, si possible, de récupération pour le bâti ancien).
- Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.
- Les corniches sont recommandées. Elles seront constituées d'un assemblage de briques et de tuiles (Génoise).
- La pente de la couverture sera de l'ordre de 28 % avec un maximum de 35 %.
- Les tuiles canal sur plaque ondulée seront autorisées pour les annexes.
- Les plaques de fibrociments sont autorisées sur les bâtiments annexes. Elles seront obligatoirement de couleur grise.

Couverture en ardoise

Exceptionnellement, l'ardoise sera autorisée en couverture, pour les bâtiments existants dont la toiture est à refaire et en fonction du caractère de l'immeuble ou pour les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en ardoise.

Autres types de couverture

Dans ce secteur, les autres types de couverture ainsi que les terrasses sont proscrits pour le volume principal de l'habitation, sauf dans le cadre d'architecture contemporaine répondant à un souci d'intégration paysagère.

Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faîtage.

11.4 Élévations et façades

Dans le cas d'un bâtiment ancien, la tendance de la restauration sera la mise en valeur de la façade en retrouvant l'ordonnance de sa composition initiale, c'est-à-dire :

- emplacement des percements,
- proportions des ouvertures,
- encadrement des baies,
- chaînes d'angles,
- qualité des enduits,

- menuiserie à vitrage carré,
- volets pleins et de couleurs *etc.*

Dans le cas d'une construction neuve (reconstruction après sinistre, extension), il sera tenu compte du caractère des immeubles anciens afin de prolonger dans le temps l'aspect du bâti général du bourg. Mais un projet dont l'architecture contemporaine apporte une valeur réelle pourra être accepté.

Ouvertures

Fenêtres et portes seront plus hautes que larges. Les baies vitrées pourront déroger à cette règle si la façade concernée n'est pas visible depuis les voies et places publiques.

Les appuis de fenêtre saillants en maçonnerie sont proscrits.

Les encadrements seront marqués en pierre, en brique ou en enduits. Dans le cas d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être acceptées.

Menuiseries extérieures

Elles seront peintes et non imprégnées. Les teintes seront celles de la région (gris, bleu-clair, gris-vert, etc..).

D'une manière générale et de préférence, les menuiseries seront de couleurs. Toutes les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins. Les volets et leurs ferrures seront de la même teinte. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des ouvertures non visibles du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries seront obligatoirement de couleurs (gris-bleu, gris vert, gris rouge...) en contraste avec l'enduit de la construction.

Revêtements extérieurs des murs

Dans le cas d'un bâti ancien, les enduits doivent de préférence être réalisés au mortier de chaux grasse naturelle brossée ou lissée.

Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.

Les revêtements en imitation de matériaux, sont proscrits (fausses pierres...).

Teinte des enduits

Elle se rapprochera de la couleur de la terre et des sables qui faisaient partie des composants des enduits traditionnels et de celle de la pierre qui constituait les murs non enduits.

Maçonnerie de pierre

Les pierres de taille seront brossées, ravalées à la vapeur d'eau ou au jet d'eau.

Les ravalements au « Chemin de Fer », au grattoir, au jet de sable ou par un autre procédé qui détruit la face extérieure des pierres seront évités.

Les joints devront effleurer la face extérieure des pierres avec le mortier prescrit. La teinte du mortier sera aussi proche que possible de la teinte de la pierre.

11.5 Agrandissement et extension

Les constructions nouvelles peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.6 Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures en limite d'emprise publique

On préconisera une hauteur maximale de 1,50 m, en façade sur rue, en cas de clôtures minérales. Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierres apparentes, soit en enduits en accord avec la façade. Cette clôture minérale pourra être complétée par une haie vive.

Les clôtures végétales n'ont pas de limite de hauteur. Dans ce cas, les haies seront obligatoirement de type bocager avec des essences persistantes et caduques (pas de haies monospécifiques).

L'utilisation de panneaux de bois préfabriqué ou de brande est exclue.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures doivent répondre obligatoirement à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple (de type « grillage à mouton »), non plastifié sur poteaux en bois (type châtaigner), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- une simple lisse de bois sur poteaux bois (sans muret, ni plaque de béton par exemple) d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement en continuité avec la maison d'habitation existante et sur une longueur maximale de 10 m.
- Une haie végétale d'essences variées, rustiques et locales composée d'arbres (chêne, châtaigner, aulne, frêne, hêtre) et/ou d'arbustes (aubépine, noisetier, charme, genévrier, troène, chèvrefeuille, houx).

Toutefois, en limite d'emprise publique et en limite séparative, dans le cas d'un prolongement de clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 m (par exemple 2 m), des hauteurs comparables pourront être tolérées pour les clôtures neuves.

11.7 Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte paysager existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par

une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

Article 2AU. 12 STATIONNEMENT

Tous secteurs 2AU (sauf hameaux existants en secteur 2AUh)

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans les hameaux existants en secteur 2AUh

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.

En dehors du garage, les places de stationnement seront de préférence non imperméabilisées.

Article 2AU. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A recouvre une petite partie du secteur ZPA défini dans la ZPPAUP : ce secteur est dénommé Az au PLU.

La zone A comprend également un secteur Ap, à la Vergnaie, où toutes constructions, y compris les constructions à usage agricole, sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cependant, certains bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial (maisons, granges et loges), peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation, sont précisément identifiés par une pastille sur le plan de zonage.

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

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2, et notamment :

Secteur Az

Sont interdits les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2, ainsi que :

- 1 les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf :
 - a ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général tels que les bassins tampons ou les plans d'eau, ou ceux liés à la mise en valeur du patrimoine archéologique,

- b la réalisation de piscines privées est admise à condition que leur intégration paysagère et leur adaptation au terrain naturel soit étudiée avec soin,
 - c ceux autorisés en ZPA (cf. art.1 titre I)
- 2 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et toute décharge sauvage;
- 3 L'ouverture de toute carrière et gravière ;
- 4 Les terrains de camping et de caravanning ;
- 5 Le stationnement des caravanes ;
- 6 Les « mobil homes », et constructions précaires ou provisoires,
- 7 Les pylônes.
- 8 Sont interdites les constructions et aménagements de toutes natures (constructions, équipements techniques, enseignes, plantations, etc....) susceptibles de perturber les axes visuels qui figurent sur les plans de repérage du patrimoine paysager (cf. documents graphiques de la Z.P.P.A.U.P).

Secteurs Ap, Ai et Azi

- 1 Toutes constructions, de quelque nature que ce soit.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

- 1 Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage ...
- 2 Les voies d'accès et de desserte des équipements et aménagements d'intérêt collectif.

Secteur Az

Sont admises dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux :

- 1 La construction de bâtiments liés et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction, bâtiments d'exploitation) et sous réserve de ne pas contribuer au mitage du tissu urbain (habitat diffus),
- 2 Les voies d'accès aux équipements agricoles,
- 3 La réalisation de projets routiers d'intérêt général ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère,

- 4 Les chemins réservés aux piétons et aux cycles et les équipements mobiliers destinés à l'information du public.
- 5 Les affouillements de sols lorsqu'ils permettent une meilleure intégration des bâtiments agricoles ou la réalisation de fosses ou exutoires dans le cadre du programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA), à condition qu'ils soient accompagnés d'un projet d'intégration paysagère.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 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.
- 2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, (logement de fonction) sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments d'exploitation afin de ne pas contribuer au mitage du tissu urbain (habitat diffus).
- 3 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, *à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, 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-dessous depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU*, selon les dispositions suivantes :
 - La possibilité d'extension est de 50% maximum de la construction à usage d'habitation existante (surface de plancher), dans la limite de 60m² de surface de plancher nouvellement créée.
- 4 La création de logement supplémentaire est interdite sauf dans les bâtiments d'habitation traditionnels en pierre et sans extension possible du volume existant. La construction d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation, Dans le cas d'un garage, la surface est limitée à 40 m² maximum de surface de plancher nouvellement créée et pour les autres catégories d'annexes (abris de jardin, abris à vélo, box à chevaux...), à 20 m² maximum de surface de plancher nouvellement créée.
- 5 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 6 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 bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Les bâtiments agricoles (anciennes granges) d'intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et être réhabilités à condition d'avoir été recensés et repérés sur le plan de zonage du PLU et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La création de logement est autorisée dans la limite de 2 logements maximum et 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.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 ACCES ET VOIRIE

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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

2. Voirie

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

Les terrains doivent disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN 160	75 m	75 m
RD 755	75 m	75 m
Autres RD	35 m	35 m
Voies communales	10 m	10 m
En secteur de hameau	Voir ci dessous	Voir ci dessous

Dans les hameaux existants, de façon à préserver le caractère des lieux, l'extension des bâtiments existants doit être étudiée en fonction de l'implantation du bâti environnant. Afin de garantir l'unité urbaine des constructions, l'accroche des bâtiments pourra être imposée à l'alignement de la rue ou de la place, publique ou privée.

Toutefois, dans le cas d'extension de maisons individuelles, l'implantation en retrait de l'alignement est tolérée.

- 6.2** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- 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.

Secteur Az

De façon à préserver le caractère des lieux, l'implantation de constructions neuves doit être étudiée en fonction de l'orientation du bâti environnant et au plus proche de celui-ci afin de ne pas contribuer au mitage du tissu urbain (habitat diffus),

La construction sur parcelle isolée n'est pas autorisée, à l'exception des bâtiments agricoles autorisés à l'article 2.

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** 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 hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées à condition de mettre en valeur le bâti environnant et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 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.

Secteur Az

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'il existe un mur de pierres une haie bocagère ou un arbre remarquable dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage.

L'implantation de constructions neuves sera conforme au schéma global d'aménagement du secteur. Ce dernier est prévu sous la forme d'un urbanisme traditionnel à forte densité (alignement, îlots, places urbaines, implantation en ordre continu).

Toutefois, dans le cas d'extension de maisons individuelles, l'implantation en retrait des limites séparative est tolérée.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension ou la rénovation se feront dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

La hauteur des annexes non agricoles ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes non agricoles.

Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

11.1 Préambule

La restauration du patrimoine implique un ensemble de prescriptions en matière de constructions, mais également à la mise en œuvre de travaux d'aménagement de l'espace public : rues, ruelles, places, etc.

11.2 Masse bâtie et volumétrie

La masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement des annexes. Les volumes seront simples selon le bâti traditionnel existant dans le bourg.

11.3 Couvertures et toitures

Les toitures seront à deux pentes.

- Des toitures à croupe pourront être accordées à caractère dérogatoire, en fonction de l'emplacement de la construction et de sa nature.
- Les couvertures seront en tuiles, la couverture en appentis à une seule pente est autorisée dans la limite d'une largeur de 6 m. Dans le cas d'un bâti traditionnel, la tuile canal ½ ronde dite « tige de botte » traditionnelle ou à ergot est recommandée ; la tuile canal dite « romane » est tolérée. Elles seront choisies de ton rouge ou rouge vieilli.
- La teinte sera de teinte rouge ou rouge vieilli (les tuiles de recouvrement seront si possible de récupération pour le bâti ancien).
- Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.
- Les corniches sont recommandées. Elles seront constituées d'un assemblage de briques et de tuiles (Génoise).
- La pente de la couverture sera de l'ordre de 28 % avec un maximum de 35 %.
- Les tuiles canal sur plaque ondulée seront autorisées pour les annexes.
- Les plaques de fibrociments sont autorisées sur les bâtiments annexes. Elles seront obligatoirement de couleur grise.

Couverture en ardoise

Exceptionnellement, l'ardoise sera autorisée en couverture, pour les bâtiments existants dont la toiture est à refaire et en fonction du caractère de l'immeuble ou pour les extensions ou les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en ardoise.

Autres types de couverture

Dans ce secteur, les autres types de couverture ainsi que les terrasses sont proscrits pour le volume principal de l'habitation, sauf dans le cadre d'architecture contemporaine répondant à un souci d'intégration paysagère.

Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faîtage.

11.4 Élévations et façades

Dans le cas d'un bâtiment ancien, la tendance de la restauration sera la mise en valeur de la façade en retrouvant l'ordonnance de sa composition initiale, c'est-à-dire :

- emplacement des percements,
- proportions des ouvertures,
- encadrement des baies,
- chaînes d'angles,
- qualité des enduits,
- menuiserie à vitrage carré,
- volets pleins et de couleurs etc.

Dans le cas d'une construction neuve (reconstruction après sinistre, extension), il sera tenu compte du caractère des immeubles anciens afin de prolonger dans le temps l'aspect du bâti général du bourg. Mais un projet dont l'architecture contemporaine apporte une valeur réelle pourra être accepté.

Ouvertures

Fenêtres et portes seront plus hautes que larges. Les baies vitrées pourront déroger à cette règle si la façade concernée n'est pas visible depuis les voies et places publiques.

Les appuis de fenêtre saillants en maçonnerie sont proscrits.

Les encadrements seront marqués en pierre, en brique ou en enduits. Dans le cas d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être acceptées.

Menuiseries extérieures

Elles seront peintes et non imprégnées. Les teintes seront celles de la région (gris, bleu clair, gris-vert, etc..).

D'une manière générale et de préférence, les menuiseries seront de couleurs. Toutes les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins. Les volets et leurs ferrures seront de la même teinte. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des ouvertures non visibles du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries seront obligatoirement de couleurs (gris-bleu, gris vert, gris rouge...) en contraste avec l'enduit de la construction.

Revêtements extérieurs des murs

Dans le cas d'un bâti ancien, les enduits doivent de préférence être réalisés au mortier de chaux grasse naturelle brossée ou lissée.

Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.

Les revêtements en imitation de matériaux sont proscrits (fausses pierres...).

Teinte des enduits

Elle se rapprochera de la couleur de la terre et des sables qui faisaient partie des composants des enduits traditionnels et de celle de la pierre qui constituait les murs non enduits.

Maçonnerie de pierre

Les pierres de taille seront brossées, ravalées à la vapeur d'eau ou au jet d'eau.

Les ravalements au « Chemin de Fer », au grattoir, au jet de sable ou par un autre procédé qui détruit la face extérieure des pierres seront évités.

Les joints devront effleurer la face extérieure des pierres avec le mortier prescrit. La teinte du mortier sera aussi proche que possible de la teinte de la pierre.

11.5 Agrandissement et extension

Les constructions nouvelles peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.6 Bâtiments neufs d'activité agricole

La volumétrie, l'aspect extérieur et l'intégration paysagère de ces constructions doivent être soignés en recherchant notamment à se référer au bâti agricole traditionnel (volumétrie, matériaux, couleurs...).

Pour les nouvelles constructions, le recours au bardage bois (pin traité, châtaigner...) ou bien métallique (ton gris ou gris-vert) est fortement conseillé.

Dans le cas d'un bâtiment neuf, la couverture en fibrociment est recommandée. Elle sera obligatoirement de couleur grise (teinte naturelle).

Le projet de construction sera accompagné de plantations d'arbres et d'arbustes composé d'essences locales (de type bocager).

11.7 Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Rappel : L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune.

Clôtures en limite d'emprise publique

On préconisera une hauteur maximale de 1,50 m, en façade sur rue, en cas de clôtures minérales. Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierres apparentes, soit en enduits en accord avec la façade. Cette clôture minérale pourra être complétée par une haie vive.

Les clôtures végétales n'ont pas de limite de hauteur. Dans ce cas, les haies seront obligatoirement de type bocager avec des essences persistantes et caduques (pas de haies monospécifiques).

L'utilisation de panneaux de bois préfabriqué ou de brande est exclue.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures doivent répondre obligatoirement à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple (de type « grillage à mouton »), non plastifié sur poteaux en bois (type châtaigner), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- une simple lisse de bois sur poteaux bois (sans muret, ni plaque de béton par exemple) d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement en continuité avec la maison d'habitation existante et sur une longueur maximale de 10 m.
- Une haie végétale d'essences variées, rustiques et locales composée d'arbres (chêne, châtaigner, aulne, frêne, hêtre) et/ou d'arbustes (aubépine, noisetier, charme, genévrier, troène, chèvrefeuille, houx).

Toutefois, en limite d'emprise publique et en limite séparative, dans le cas d'un prolongement de clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 m (par exemple 2 m), des hauteurs comparables pourront être tolérées pour les clôtures neuves.

11.8 Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

Secteur Az

Se reporter à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

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.

En dehors du garage, les places de stationnement seront de préférence non imperméabilisées.

Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions relatives aux espaces boisés classés du Code de l'Urbanisme.

Secteur Az

Se reporter à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages, où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Certains secteurs Np du plan recouvrent la zone ZPN définie à la ZPPAUP : ils sont dénommés Npz au PLU.
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, certains secteurs NL du plan sont compris dans la zone ZPL définie à la ZPPAUP : ils sont dénommés NLz au PLU
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions. Certains secteurs Nh du plan sont compris dans la zone ZPN définie à la ZPPAUP : ils sont dénommés Nhz au PLU.
- Le secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage,
- Le secteur Nd destiné à l'accueil de la déchetterie et d'activités de stockage, de tri et de valorisation des déchets ménagers et industriels.
- Le secteur Nc réservé au cimetière.
- Le secteur Nst, où sont autorisés des aménagements de stationnements et de voies de desserte

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

Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N.2, et notamment :

Secteurs Npz, Nh et Nhz

Sont interdites les constructions et aménagements de toutes natures, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2°, ainsi que :

- 1 les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf :
 - a. ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général tels que les bassins tampons ou les plans d'eau, ou ceux liés à la mise en valeur du patrimoine archéologique,
 - b. la réalisation de piscines privées est admise à condition que leur intégration paysagère et leur adaptation au terrain naturel soient étudiées avec soin,
 - c. ceux autorisés en ZPA (cf. art.1 titre I)
- 2 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et toute décharge sauvage;
- 3 L'ouverture de toute carrière et gravière ;
- 4 Les terrains de camping et de caravaning ;
- 5 Le stationnement des caravanes ;
- 6 Les « mobil home », et constructions précaires ou provisoires,
- 7 Les pylônes.
- 8 Sont interdites les constructions et aménagements de toutes natures (constructions, équipements techniques, enseignes, plantations, *etc...*) susceptibles de perturber les axes visuels qui figurent sur les plans de repérage du patrimoine paysager (cf. documents graphiques de la Z.P.P.A.U.P).

Secteurs Npi et Npzi

- 1 Toutes constructions, de quelque nature que ce soit.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.

Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans condition :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Les infrastructures routières.
- les aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

- La reconstruction dans un volume identique des constructions ayant été détruites depuis moins de deux ans par un sinistre, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux,

Secteur Npz

- La réalisation de projets routiers d'intérêt général ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère,
- L'aménagement d'un parc de stationnement au Mont des Alouettes, dans le but d'une meilleure intégration paysagère de l'accueil des visiteurs et permettant la restauration des abords des moulins,
- Les chemins réservés aux piétons et aux cycles, les aires de pique-nique et les équipements légers de loisirs (mobilier, passerelles...).
- Les bassins tampons d'intérêt général ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.

Secteur Np

La réalisation de bassins de rétention spécifiques pourra être autorisée de manière exceptionnelle sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux et à condition qu'ils aient au minimum fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère, **et** d'une étude d'impact sur l'environnement, notamment dans le cas de milieux sensibles situés à proximité.

Secteurs Nh et Nhz

Sont admises dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux :

- La réalisation de projets routiers d'intérêt général ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère,
- Les chemins réservés aux piétons et aux cycles, les aires de pique-nique et les équipements légers de loisirs (mobilier, passerelles...).
- Les bassins tampons d'intérêt général ayant fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, (logement de fonction) sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments d'exploitation afin de ne pas contribuer au mitage du tissu urbain (habitat diffus) ou en continuité des villages existants.

Secteur Nc

Sont admis dans cette zone, les occupations et utilisations liées et nécessaires au cimetière.

Secteur Nd

Les constructions, aménagements et équipements liés et nécessaires à la déchetterie et aux activités de stockage, de tri et de valorisation des déchets ménagers et industriels.

Secteur Ngv

Les constructions, aménagements et équipements, sanitaires ou non, nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Secteurs Nh et Nhz

Sont admis dans cette zone, 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-dessous depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU :

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation autre que les bâtiments traditionnels en pierre, sans création de logement supplémentaire mais avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante (surface de plancher), dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- 2 Le changement de destination ou d'affectation 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 :
 - Autorisant la création d'un logement avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - Ou bien, autorisant la création d'un ou plusieurs logements sans extension et selon les règles suivantes :
 - o En dessous de 80 m² de surface de plancher existante, aucun logement autorisé.
 - o Entre 80 et 150 m² de surface de plancher existante, un seul logement au maximum autorisé.
 - o Entre 151 m² et 300 m² de surface de plancher existante, un à deux logements au maximum autorisés.
 - o Au delà de 301 m² de surface de plancher existante, un à trois logements au maximum autorisés.
- 3 L'aménagement, la restauration et l'extension de logements existants dans des bâtiments traditionnels :
 - sans création de logement supplémentaire mais avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - Ou bien, autorisant la création d'un logement supplémentaire sans extension possible du volume existant.
- 4 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

- 5 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 6 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 7 La construction d'annexes liée aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation, Dans le cas d'un garage, la surface est limitée à 40 m² maximum de surface de plancher nouvellement créée et pour les autres catégories d'annexes (abris de jardin, abris à vélo, box à chevaux...), à 20 m² maximum de surface de plancher nouvellement créée.
- 8 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 9 Les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 10 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².
- 11 Les centres équestres ainsi que leurs structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments anciens.

En secteur NL

Sont admis dans cette zone, à condition de disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif, de ne pas porter atteinte au caractère des lieux, de proposer un projet architectural de qualité.

- 1 Les équipements et aménagements à usage sportif, touristique, hôtelier et de loisirs.
- 2 Les terrains de camping et de stationnement des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 3 Les parcs d'attraction, les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 4 Les constructions et équipements sportifs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m².
- 5 Les centres équestres.
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

En secteur NLz

Sont admis dans cette zone, à condition de disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif, de ne pas porter atteinte au caractère des lieux, de proposer un projet architectural de qualité.

- 1 Les équipements et aménagements à usage sportif, touristique et de loisirs.
- 2 Les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 3 Les constructions et équipements sportifs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation,

En secteurs Np et Npz

Sont admis dans cette zone, 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-dessous depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU :

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation autre que les bâtiments traditionnels en pierre, sans création de logement supplémentaire mais avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante (surface de plancher), dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
- 2 Le changement de destination ou d'affectation 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 :
 - Autorisant la création d'un logement avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - Ou bien, autorisant la création d'un ou plusieurs logements sans extension et selon les règles suivantes :
 - o En dessous de 80 m² de surface de plancher existante, aucun logement autorisé.
 - o Entre 80 et 150 m² de surface de plancher existante, un seul logement au maximum autorisé.
 - o Entre 151 m² et 300 m² de surface de plancher existante, un à deux logements au maximum autorisés.
 - o Au delà de 301 m² de surface de plancher existante, un à trois logements au maximum autorisés.
- 3 L'aménagement, la restauration et l'extension de logements existants dans des bâtiments traditionnels :
 - sans création de logement supplémentaire mais avec une extension possible de 50 % maximum de la construction existante, dans la limite de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.
 - Ou bien, autorisant la création d'un logement supplémentaire sans extension possible du volume existant.

- 4 La construction de bâtiments liés et directement nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiment d'exploitations) et sous réserve de ne pas contribuer au mitage du tissu urbain (habitat diffus).
- 5 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 6 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 7 La construction d'annexes liée aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation, Dans le cas d'un garage, la surface est limitée à 40 m² maximum de surface de plancher nouvellement créée et pour les autres catégories d'annexes (abris de jardin, abris à vélo, box à chevaux...), à 20 m² maximum de surface de plancher nouvellement créée.
- 8 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;
- 9 L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- 10 Les gîtes ruraux et les fermes auberges créés dans des bâtiments existants et présentant un caractère traditionnel, ou un intérêt architectural ou historique reconnu.
- 11 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.

En secteur Nst

Sont admis dans cette zone, à condition de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel existant, de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et de proposer un projet d'aménagement de qualité :

- 1 Les aires de stationnement de véhicules légers sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 ACCES ET VOIRIE

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 répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

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

2. Voirie

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

La largeur minimale d'emprise des voies est de 6 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

Les terrains doivent disposer des surfaces nécessaires suffisantes pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif ou semi-collectif.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
RN 160	75 m	75 m
RD 755 et RD 23	75 m	75 m
Autres RD	35 m	35 m
Voies communales	10 m	10 m
En secteur de hameau	Voir ci dessous	Voir ci dessous

Dans les hameaux, de façon à préserver le caractère des lieux, l'extension des bâtiments existants doit être étudiée en fonction de l'implantation du bâti environnant. Afin de garantir l'unité urbaine des constructions, l'accroche des bâtiments pourra être imposée à l'alignement de la rue ou de la place, publique ou privée.

Toutefois, dans le cas d'extension de maisons individuelles, l'implantation en retrait de l'alignement est tolérée.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

- 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.

Secteur Nd

Une distance minimale pourra être imposée pour les constructions nouvelles en fonction de la qualité de l'environnement bâti et paysager.

Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 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, sans toutefois être inférieure à 3 m.

De manière générale, l'implantation des constructions nouvelles en continuité du bâti existant pourra être exigée afin de proposer une bonne insertion du projet dans son environnement (extensions nouvelles, abris de jardin...).

Toutefois, les constructions indépendantes (annexes) en fond de lot, seront tolérées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 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.

Secteur Nd

Aucune construction en limite séparative n'est autorisée. Une distance minimale pourra être imposée pour les constructions nouvelles en fonction de la qualité de l'environnement bâti et paysager.

Secteur NLz

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'il existe un mur de pierre, une haie bocagère, un arbre remarquable dont la conservation apparaîtra souhaitable pour la préservation du paysage, un chemin, un fossé ou un talus en limite.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

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.

Secteur Nd et NLz

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Article N. 9**EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Secteur Nd

L'emprise au sol maximale est de 70 % de la surface totale de la parcelle.

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 pourra être autorisé.

Article N. 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Secteurs Nd et NLz

Une hauteur maximale pourra être imposée pour les constructions nouvelles en fonction de la qualité de l'environnement bâti et paysager.

Article N. 11**ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.****Secteurs Npz et Nhz**

Se reporter à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Secteur Nd

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Les matériaux utilisés pour la couverture seront de couleur sombre.

Pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, le choix est fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site. Les couleurs devront être harmonieuses, elles ne seront pas trop « violentes ».

Les clôtures ne sont autorisées que pour des impératifs de sécurité. Dans cette éventualité, les clôtures ainsi que les poteaux de fixation, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit de haies, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé. Ces deux types de clôtures peuvent être cumulés. Les autres couleurs sont proscrites.

Les murs et murets sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.00 mètres.

Secteur NLz

Se reporter à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement

Autres secteurs

11.1 Préambule

La restauration du patrimoine implique un ensemble de prescriptions en matière de constructions, mais également à la mise en œuvre de travaux d'aménagement de l'espace public : rues, ruelles, places, etc.

11.2 Masse bâtie et volumétrie

La masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement des annexes. Les volumes seront simples selon le bâti traditionnel existant dans le bourg.

11.3 Couvertures et toitures

Les toitures seront à deux pentes.

- Des toitures à croupe pourront être accordées à caractère dérogatoire, en fonction de l'emplacement de la construction et de sa nature.
- Les couvertures seront en tuiles, la couverture en appentis à une seule pente est autorisée dans la limite d'une largeur de 6 m. Dans le cas d'un bâti traditionnel, la tuile canal ½ ronde dite « tige de botte » traditionnelle ou à ergot est recommandée ; la tuile canal dite « romane » est tolérée. Elles seront choisies de ton rouge ou rouge vieilli.
- La teinte sera de teinte rouge ou rouge vieilli (les tuiles de recouvrement seront, si possible, de récupération pour le bâti ancien).

- Les débordements de toiture en pignon sont proscrits.
- Les corniches sont recommandées. Elles seront constituées d'un assemblage de briques et de tuiles (Génoise).
- La pente de la couverture sera de l'ordre de 28 % avec un maximum de 35 %.
- Les tuiles canal sur plaque ondulée seront autorisées pour les annexes.
- Les plaques de fibrociments sont autorisées sur les bâtiments annexes. Elles seront obligatoirement de couleur grise.

Couverture en ardoise

Exceptionnellement, l'ardoise sera autorisée en couverture, pour les bâtiments existants dont la toiture est à refaire et en fonction du caractère de l'immeuble ou pour les constructions en accompagnement d'un bâti principal couvert en ardoise.

Autres types de couverture

Dans ce secteur, les autres types de couverture ainsi que les terrasses sont proscrits pour le volume principal de l'habitation, sauf dans le cadre d'architecture contemporaine répondant à un souci d'intégration paysagère.

Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faîtage.

11.4 Élévations et façades

Dans le cas d'un bâtiment ancien, la tendance de la restauration sera la mise en valeur de la façade en retrouvant l'ordonnance de sa composition initiale, c'est-à-dire :

- emplacement des percements,
- proportions des ouvertures,
- encadrement des baies,
- chaînes d'angles,
- qualité des enduits,
- menuiserie à vitrage carré,
- volets pleins et de couleurs *etc.*

Dans le cas d'une construction neuve (reconstruction après sinistre, extension), il sera tenu compte du caractère des immeubles anciens afin de prolonger dans le temps l'aspect du bâti général du bourg. Mais un projet dont l'architecture contemporaine apporte une valeur réelle pourra être accepté.

Ouvertures

Fenêtres et portes seront plus hautes que larges. Les baies vitrées pourront déroger à cette règle si la façade concernée n'est pas visible depuis les voies et places publiques.

Les appuis de fenêtre saillants en maçonnerie sont proscrits.

Les encadrements seront marqués en pierre, en brique ou en enduits. Dans le cas d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être acceptées.

Menuiseries extérieures

Elles seront peintes et non imprégnées. Les teintes seront celles de la région (gris, bleu clair, gris-vert, etc..).

D'une manière générale et de préférence, les menuiseries seront de couleurs. Toutes les ouvertures extérieures seront munies de volets pleins. Les volets et leurs ferrures seront de la même teinte. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des ouvertures non visibles du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries seront obligatoirement de couleurs (gris-bleu, gris vert, gris rouge...) en contraste avec l'enduit de la construction.

Revêtements extérieurs des murs

Dans le cas d'un bâti ancien, les enduits doivent de préférence être réalisés au mortier de chaux grasse naturelle brossée ou lissée.

Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.

Les revêtements en imitation de matériaux sont proscrits (fausses pierres...).

Teinte des enduits

Elle se rapprochera de la couleur de la terre et des sables qui faisaient partie des composants des enduits traditionnels et de celle de la pierre qui constituait les murs non enduits.

Maçonnerie de pierre

Les pierres de taille seront brossées, ravalées à la vapeur d'eau ou au jet d'eau.

Les ravalements au « Chemin de Fer », au grattoir, au jet de sable ou par un autre procédé qui détruit la face extérieure des pierres seront évités.

Les joints devront effleurer la face extérieure des pierres avec le mortier prescrit. La teinte du mortier sera aussi proche que possible de la teinte de la pierre.

11.5 Agrandissement et extension

Les constructions nouvelles peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.6 Bâtiments neufs d'activité agricole

La volumétrie, l'aspect extérieur et l'intégration paysagère de ces constructions doivent être soignés en recherchant notamment à se référer au bâti agricole traditionnel (volumétrie, matériaux, couleurs...).

Pour les nouvelles constructions, le recours au bardage bois (pin traité, châtaigner...) ou bien métallique (ton gris ou gris-vert) est fortement conseillé.

Dans le cas d'un bâtiment neuf, la couverture en fibrociment est recommandée. Elle sera obligatoirement de couleur grise (teinte naturelle).

Le projet de construction sera accompagné de plantations d'arbres et d'arbustes composé d'essences locales (de type bocager).

11.7 Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Rappel : L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune.

Clôtures en limite d'emprise publique

On préconisera une hauteur maximale de 1,50 m, en façade sur rue, en cas de clôtures minérales. Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierres apparentes, soit en enduits en accord avec la façade. Cette clôture minérale pourra être complétée par une haie vive.

Les clôtures végétales n'ont pas de limite de hauteur. Dans ce cas, les haies seront obligatoirement de type bocager avec des essences persistantes et caduques (pas de haies monospécifiques).

L'utilisation de panneaux de bois préfabriqué ou de brande est exclue.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures doivent répondre obligatoirement à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple (de type « grillage à mouton »), non plastifié sur poteaux en bois (type châtaigner), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- une simple lisse de bois sur poteaux bois (sans muret, ni plaque de béton par exemple) d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement en continuité avec la maison d'habitation existante et sur une longueur maximale de 10 m.
- Une haie végétale d'essences variées, rustiques et locales composée d'arbres (chêne, châtaigner, aulne, frêne, hêtre) et/ou d'arbustes (aubépine, noisetier, charme, genévrier, troène, chèvrefeuille, houx).

Toutefois, en limite d'emprise publique et en limite séparative, dans le cas d'un prolongement de clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 m (par exemple 2 m), des hauteurs comparables pourront être tolérées pour les clôtures neuves.

11.8 Équipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, et de citerne de récupération des eaux pluviales.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et de citerne de récupération des eaux pluviales, ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrières du jardin ou sur une dépendance, en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

L'encastrement des panneaux dans la couverture pourra être exigé.

Dans tous les cas, ces équipements devront être si possible, non visibles depuis l'espace public.

Article N. 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.

En dehors du garage, les places de stationnement seront de préférence non imperméabilisées.

Secteur Nd

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les plates formes de stationnement et les dessertes devront s'adapter au maximum au terrain naturel. La réalisation de stationnements est interdite dans la bande de recul non constructible le long de la voirie publique. L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager. Des espaces boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 40 places. En outre, lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies.

Secteur NLz

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement

Article N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions relatives aux espaces boisés classés du Code de l'Urbanisme.

Secteurs Npz et Nhz

Se reporter à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Secteur Nd

15 % minimum de l'unité foncière en espace de pleine terre, espace qui doit faire l'objet d'un aménagement paysager. Ces espaces verts, libres de tout aménagement type construction, stationnement, entrepôt, stockage,.... doivent être engazonnés et plantés. Ils seront aménagés en priorité dans les zones inconstructibles de type non ædificandi définies au plan de composition, ainsi que dans les zones de recul par rapport à l'alignement.

Secteur Nst

Les aires de stationnement aménagées devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 6

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en espaces boisés classés.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

Article 1 DISPOSITIONS GENERALES

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions relatives aux espaces boisés classés du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice rappelé ci-après aura été accordé :

Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a une date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ou du SCOT, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par le Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les Communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

2. La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de la disposition rappelée ci-dessus, est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 AU.

TITRE 7

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX SERVITUDES D'URBANISME

1. EMBLEMENTS RESERVES

Selon l'article L.123-18°du Code de l'Urbanisme 2010, les PLU « *peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* ».

Article 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par un hachurage fin, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toute précision sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (État, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

- a) la construction y est interdite.
- b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquiescer la réserve dans un délai de 1 an.
- c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

2. SECTEURS EN ATTENTE DE PROJET

Selon l'article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme 2010, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée d'au plus cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Le Code de l'Urbanisme prévoit qu'une fois ce projet arrêté, la commune l'intègre au PLU par le biais d'une modification ou d'une révision.

Ont été recensés des secteurs dont l'urbanisation comporte des enjeux particuliers, compte tenu de leurs situations (à proximité du centre-ville des Herbiers ou du pôle d'Ardelay) de leur faible densité en logements, ainsi que de la superficie potentiellement disponible.

La commune des Herbiers entend maîtriser l'urbanisation de ces secteurs afin d'optimiser leur développement en les soumettant à des orientations d'aménagement spécifiques, après des études plus précises.

Article 1

Les sites et emprises concernés sont repérés et listés sur le document graphique.

Article 2

Dans l'attente d'études plus précises et de la validation de schémas d'aménagement spécifiques, ces « secteurs en attente de projet » sont donc soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme et suivantes :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés
- Le seuil de superficie au-delà duquel toute construction ou installation est interdite est fixé à 10 m². (sauf mention contraire exceptionnelle reportée au plan dans le tableau des périmètres d'attente)

•

TITRE 8

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX HAIES

A CREER OU A PROTEGER

Les haies à protéger

Les plans locaux d'urbanisme peuvent ainsi classer des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, en raison de leur intérêt écologique et paysager.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.