

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'agglomération
en date du 29/09/2025

Le Président,
Antoine CHEREAU



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu

4.1 Règlement écrit

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	27/09/2021
Modification n°2	01/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	06/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	30/09/2024
Révision allégée n°3	13/11/2023	12/02/2024	30/09/2024
Modification n°5	21/05/2024	/	03/03/2025
Révision allégée n°4	01/07/2024	30/09/2024	05/05/2025
Modification n°6	12/12/2024	/	29/09/2025
Modification n°7	15/05/2025		

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones UA	28
Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones UB	43
Chapitre 3 Dispositions applicables aux zones UC	57
Chapitre 4 Dispositions applicables aux zones UZ	69
Chapitre 5 Dispositions applicables aux zones UE	79
Chapitre 6 Dispositions applicables aux zones UL	88
Chapitre 7 Dispositions applicables aux zones UT	95
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	102
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	108
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	123
ANNEXE PATRIMONIALE	136

Introduction

LES CLES DE LECTURE DE CE DOCUMENT

Le présent règlement écrit est organisé en 5 titres :

- Titre 1 : Dispositions générales

Figurent notamment dans les dispositions générales, la description des découpages en zones et secteurs du PLUi, les définitions qui s'appliquent sur le territoire couvert par le PLUi, les règles spécifiques qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire pour les inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage.

- Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.

Figurent dans les titres 2 à 5 les dispositions spécifiques qui ne s'appliquent que dans les zones concernées.



TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 | CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à une partie du territoire de « Terres de Montaigu - Communauté d'agglomération », qu'est l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, incluant l'ensemble des communes de : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers.

ARTICLE 2 | PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLUi.

Peuvent s'ajouter aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques définies à l'occasion d'opérations d'aménagement spécifiques (ZAC, lotissement...).

Le présent document peut contenir des croquis explicatifs ou illustratifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

ARTICLE 3 | DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en :

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

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUi. Chaque zone est désignée par une ou plusieurs lettres majuscules (ex : UA, UCA). Les zones peuvent comprendre un indice présenté sous la forme d'une lettre minuscule (ex : UAp). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R.151-17 au R.151-25 du Code de l'urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en quatre catégories :

- Les zones urbaines mixtes à vocation majoritaire d'habitat, qui comprennent les secteurs :
 - **UA** : centres des villes, des bourgs et de certains villages. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics principalement).
 - **UB** : zones d'extensions plus récentes de ces noyaux urbains (zones d'habitat collectif et pavillonnaire denses).

- **UC** : quartiers pavillonnaires.
- La zone urbaine à vocation mixte habitat/économie/services, repérée par l'indice **UZ**.
- Les zones urbaines à vocation économique, qui comprennent les secteurs :
 - **UEI** : zones économiques industrielles et logistiques localisées le long des axes majeurs et des sorties d'autoroute. Ces zones sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, des entrepôts et des commerces de gros.
 - **UEE** : zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation et sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire. La zone comprend un sous-secteur **UEES** permettant d'accueillir en outre les activités de restauration et d'hôtellerie.
 - **UEP** : zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production.
 - **UET** : zones économiques tertiaires.
 - **UEC** : zones économiques à vocation commerciale.
 - **UES** : zones économiques autorisant les activités de restauration et d'hôtellerie.
 - **UECL** : zones mixtes accueillant des activités commerciales et de loisirs.
- Les zones d'équipements d'intérêt collectif (enseignement, hôpital, sports, loisirs...) repérées par l'indice **UL**. La zone comprend un sous-secteur **ULGV** dédié à l'accueil des gens du voyage.
- Les zones dédiées à l'accueil de structures d'hébergement touristique en zone urbaine repérées par l'indice **UT**.

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre 2 du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et les zones 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Ce sont les zones **1AU**.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Ce sont les zones **2AU**.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre 3 du présent règlement. La vocation des zones « AU » est précisée par le même système de lettrage que pour les zones « U ». Ainsi, par exemple, une zone 1AUC présente la même vocation qu'une zone UC.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent aux secteurs à vocation agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole, repérée par la lettre **A**, correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) et aux villages de faible dimension. Elle comprend les sous-secteurs :

- **AH** : villages plus structurés du territoire (STECAL, au sein desquels les nouvelles habitations en comblement de dents creuses sont autorisées).
- **AE** : entreprises isolées en zone agricole (l'objectif étant de permettre des évolutions limitées de ces entreprises).
- **AN** : zones agricoles « inconstructibles », car situées dans des endroits où le développement de bâtiments agricoles n'est pas souhaitable.
- **AC** : carrières.
- **AEP** : zones spécifiques qui accueillent des équipements publics (exemple : station d'épuration, déchetterie...).
- **AR** : zone spécifique qui accueille des activités mixtes (STECAL dont l'objectif est de permettre des évolutions limitées de ces entreprises et le changement de destination des constructions existantes).

La codification de l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs délimités au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent aux secteurs à vocation naturelle, 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'espaces naturels.

La zone naturelle, repérée par l'indice **N**, correspond aux zones naturelles et forestières à protéger (y compris les éventuelles habitations isolées). Elle comporte les sous-secteurs :

- **NEP** : zones naturelles spécifiques qui accueillent des équipements publics.
- **NL** : zones naturelles de loisirs.
- **NT** : zones naturelles accueillant des activités de loisirs et des hébergements touristiques.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre 5 du présent règlement.

5. Les secteurs d'intérêt patrimonial

Les secteurs d'intérêt patrimonial sont repérés par l'indice « **p** ». Ils caractérisent des zones à forte valeur patrimoniale, situés en zone urbaine ou en zone agricole, dans lesquelles une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier. Dans ce cadre,

des règles spécifiques sont édictées, repérées dans le règlement par un encadré avec le pictogramme suivant :



- Le secteur UAA comprend un sous-secteur **UAAp**, correspondant à la vieille ville de Montaigu
- Le secteur UAB comprend un sous-secteur **UABp**, correspondant aux autres centre-bourgs du territoire d'intérêt patrimonial
- Le secteur UAC comprend un sous-secteur **UACp**, correspondant « aux cœurs de villages » d'intérêt patrimonial
- Le secteur UBB comprend un sous-secteur **UBBp**, correspondant aux faubourgs de Montaigu d'intérêt patrimonial
- Le secteur AH comprend un sous-secteur **AHp**, correspondant aux « cœurs de village » d'intérêt patrimonial
- Le secteur A comprend un sous-secteur **Ap**, correspondant aux « cœurs de village » d'intérêt patrimonial.

ARTICLE 4 | LES REGLES LIEES AUX INSCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES DU PLAN DE ZONAGE

1. Les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme

- > **Les éléments ponctuels ou linéaires (lavoirs, remparts, puits, oratoires, fours à pain, calvaires, arceaux, statues, croix, fontaines, murs, murets...)**



éléments ponctuels



éléments linéaires

Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du « petit patrimoine » local. Les groupes de travail communaux ont été amenés à se prononcer sur les éléments à protéger, qui figurent sur les documents graphiques du PLUi.

La démolition des éléments ponctuels ou linéaires identifiés au titre du patrimoine bâti figurant aux documents graphiques du règlement est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

- > **Périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu**

L'ensemble du secteur des douves situées autour de la vieille ville de Montaigu (UAAp), est concerné par un périmètre de protection. A ce titre, tout projet de construction ou de réhabilitation à l'intérieur du périmètre fera l'objet d'une attention particulière sur le volet architectural afin de préserver la vue de la vieille ville depuis les secteurs périphériques, autour des anciennes douves. Des insertions graphiques complémentaires pourront être sollicitées dans les autorisations d'urbanisme pour veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère des projets.

- > **Les bâtiments et ensembles urbains d'intérêt patrimonial**

	Edifices remarquables
	Bâtiments intéressants
	Ensembles urbains intéressants

La classification des édifices remarquables, bâtiments intéressants et ensembles urbains intéressants a dans un premier temps été effectuée sur le périmètre du centre ancien de la ville de Montaigu, dans la perspective de renforcer les modalités de préservation du patrimoine. La possibilité de recourir aux outils proposés pour la ville de Montaigu a ensuite été étendue à l'ensemble des communes, ce qui a donné lieu à un classement de bâtiments d'intérêt sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Les prescriptions réglementaires sont modulées en fonction de l'intérêt architectural des constructions. Trois catégories de constructions ont été repérées et figurent sur les documents graphiques du PLUi :

- Les « Edifices remarquables » ont été sélectionnés en raison de leur grande qualité architecturale. Leur aspect est toujours homogène et ne présente que des altérations mineures. Ils sont souvent représentatifs d'une typologie bien affirmée dont ils comportent tous les détails, ou c'est parfois leur rareté qui est apparue déterminante. En cas de travaux, la restitution des dispositions d'origine est exigée.
- Les « Bâtiments intéressants » sont des témoins importants de l'histoire. De styles architecturaux non homogènes et de périodes de construction diverses, ils constituent des repères historiques majeurs dans l'évolution de la cité. Leurs caractéristiques en font des immeubles représentatifs du paysage urbain car ils contribuent à l'histoire de la ville et à son harmonie.
- Les « Ensembles urbains intéressants » correspondent à des bâtiments qui ont été édifiés principalement au XIXème siècle, leur typologie est bien marquée et ils ne présentent que des altérations mineures. Ils forment parfois des ensembles continus homogènes dont la qualité urbaine est à préserver.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme bâtiments ou ensembles urbains d'intérêt patrimonial sur les documents graphiques du PLUi ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou de l'ensemble urbain. Les règles à respecter pour les travaux portant sur ces bâtiments figurent en annexe 1.

2. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments repérés sont ceux pour lesquels les changements de destination vers de l'habitat ou de l'hébergement sont possibles. Les bâtiments concernés :

- Sont zonés en zone agricole ou naturelle,
- Présentent un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiments en pierres ou présence de détails architecturaux),
- Sont en bon état (les bâtiments en ruines ne sont pas retenus).

Le changement de destination ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale

de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

3. Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

> Les haies

Un travail d'identification des haies à protéger a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi (voir l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale pour une description de la méthode retenue).

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être le plus possible préservées. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

> Les zones humides

Les zones humides identifiées au plan de zonage du PLUi sont issues d'inventaires menés selon les critères des SAGE (voir l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale pour une description de la méthode retenue).

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol, liés à ces objectifs sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

4. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme



Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole à dominante de feuillus ou résineux de superficie variable (du bosquet au bois). Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique.

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement

d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

5. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme



Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative de l'espace concerné.

6. Les tracés indicatifs de projets routiers à long terme

Les projets routiers représentés par ce pictogramme constituent des hypothèses de réflexion en cours et qui ne peuvent être matérialisées avec certitude au sein du PLUi, par le biais de la mobilisation des outils offerts par le Code de l'Urbanisme, et notamment ceux issus de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Aussi, et dans un souci d'information, le PLUi affiche, à titre indicatif, les réflexions en cours en matière d'aménagement des voies concernées.

7. Les secteurs concernés par des risques naturels ou technologiques

Dans l'ensemble des secteurs concernés par un risque d'inondation, tels que définis ci-dessous, et nonobstant les destinations autorisées dans le règlement de la zone, les nouvelles constructions ou opérations d'aménagement conduisant à une augmentation du risque pour la population sont interdites, notamment les constructions neuves à vocation d'habitation principale, les lotissements, les établissements recevant du public. Les constructions, extensions et aménagements autorisés dans ces secteurs devront se conformer aux dispositions réglementaires des documents de prévention des risques quand ils existent ou, à défaut de document, réduire les risques ou a minima, ne pas les aggraver.

> Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sèvre Nantaise



Zone bleue



Zone rouge

Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise, sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires supérieures afférentes au PPRI figurent dans les annexes du PLUi, dans la partie Servitudes d'Utilités Publiques et s'appliquent aux secteurs concernés.

Les communes concernées sont Cugand et La Bruffière.

> Atlas des zones inondables de la Maine

Les secteurs couverts par l'atlas des zones inondables sont identifiés au plan de zonage. Afin de prendre en compte les risques d'inondation sur les secteurs couverts, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Les communes concernées sont Montaigu-Vendée (communes déléguées de La Guyonnière, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, Saint-Georges-de-Montaigu) et Treize-Septiers.

> **Onde de rupture du barrage de la Bultière**



Les secteurs couverts par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de La Bultière sont identifiés au plan de zonage. Afin de prendre en compte les risques d'inondation sur les secteurs couverts, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Les communes concernées sont La Boissière-de-Montaigu et Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Georges-de-Montaigu).

8. Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme



Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Il est notamment souligné le fait que les opérations créant des logements au sein des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation devront respecter les densités et les règles de mixité sociale mentionnées dans les OAP.

En outre, une distinction est effectuée entre les secteurs au sein desquels :

- Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone,
- ou
- Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites.

Ce point est précisé, pour chaque secteur faisant l'objet d'OAP, dans la pièce n°3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

9. Les secteurs commerciaux au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme

> **Les linéaires commerciaux à préserver**



Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service ou de restauration est interdit vers toute autre destination. De même, en cas de nouvelle construction, le rez-de-chaussée devra être destiné à ces mêmes activités. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

> Les linéaires commerciaux à développer

Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à développer (linéaire indiqué sur le règlement graphique), toute nouvelle construction ou changement de destination, devra destiner les rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service ou de restauration. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera créé.

> Les périmètres d'implantation du commerce de proximité au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme



En dehors du périmètre de préservation du commerce de proximité et des zones à vocation commerciale UEC, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite.

10. Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme



Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres de largeur.

Toutefois, lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

11. Les marges de recul des principaux axes

Les marges de recul des principaux axes priment sur les dispositions réglementaires de l'article 2 de la zone concernée. Ces règles concernent les reculs à respecter vis-à-vis du réseau routier départemental comme édicté dans le tableau et la carte ci-dessous.

Pour les routes classées à grande circulation, l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme précise qu'hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route, et de 100 m pour les déviations et voies express.

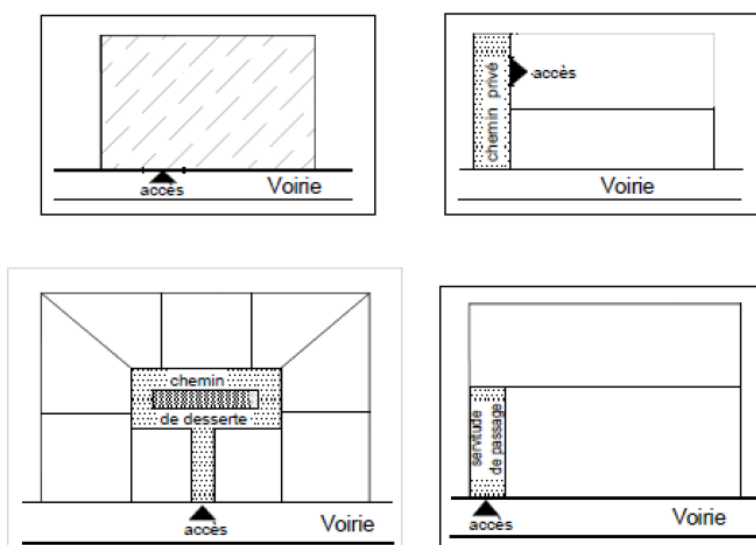
Zones	Route à grande circulation		Réseau structurant Bidirectionnel	Réseau primaire et secondaire
	Autoroute A83	RD1763 RD 1137 RD 137		
Zones urbaines (U)	100 m de l'axe*	75 m de l'axe*	Alignement ou 5 m par rapport à l'alignement	
Zones à urbaniser (AU)	100 m de l'axe*	75 m de l'axe*	35 m de l'axe	15 m de l'axe
Zones naturelles (N)	100 m de l'axe*	75 m de l'axe*	35 m de l'axe	15 m de l'axe
Zones agricoles (A)	100 m de l'axe*	75 m de l'axe*	35 m de l'axe	15 m de l'axe

ARTICLE 5 | DEFINITIONS

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires. La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par le DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document. Les définitions du présent règlement complètent ou précisent les définitions du lexique national d'urbanisme. Elles s'ajoutent également aux définitions inexistantes au lexique national d'urbanisme.

Accès

Ouverture en façade du terrain d'assiette d'un projet par laquelle les véhicules ou les piétons accèdent à une voie ouverte à la circulation automobile. Un terrain peut être bordé par une voie sans pour autant y avoir accès (terrain situé par exemple en bordure d'une voie express sur laquelle aucun accès n'est autorisé). L'accès comprend également le cheminement conduisant à l'entrée du terrain. Dans le cas de plusieurs logements individuels, l'accès commun à ces logements constitue une voie de desserte.



Acrotère

En architecture contemporaine, élément de façade ou muret dans le prolongement du mur de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture et en bordure des toitures terrasses ou des toitures à faible pente et permettant le relevé d'étanchéité. Il peut éventuellement permettre de dissimuler des équipements techniques ou de fixer un garde-corps pour les terrasses accessibles.

Alignement

Il correspond à la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies qui le desservent. L'implantation des constructions est appréciée par rapport à l'alignement aux voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Annexe

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (lien fonctionnel). Elle peut être :

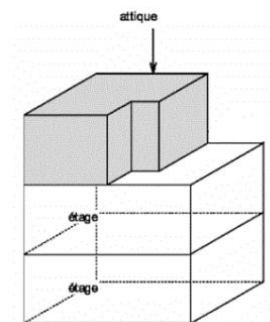
- accolée à la construction principale sans disposer d'accès direct depuis la construction principale
- non accolée à la construction principale en respectant en éloignement restreint.

Les piscines privées sont des annexes des constructions lorsqu'elles sont détachées de la construction principale ou accolées.

Synonyme : dépendance.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situé(s) en retrait des façades.



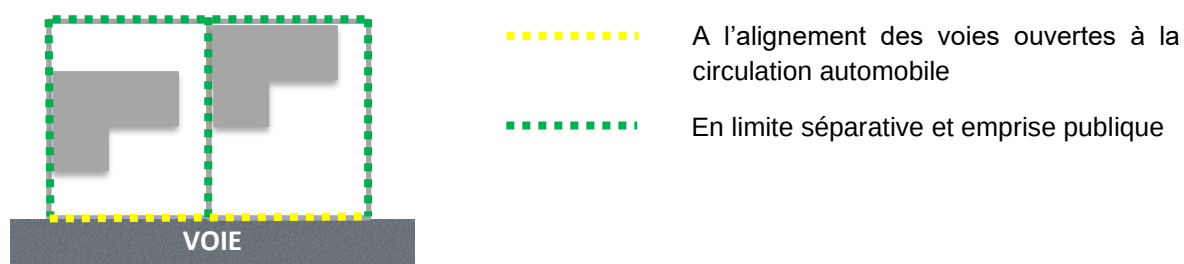
Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert d'une toiture et peut se clore totalement.

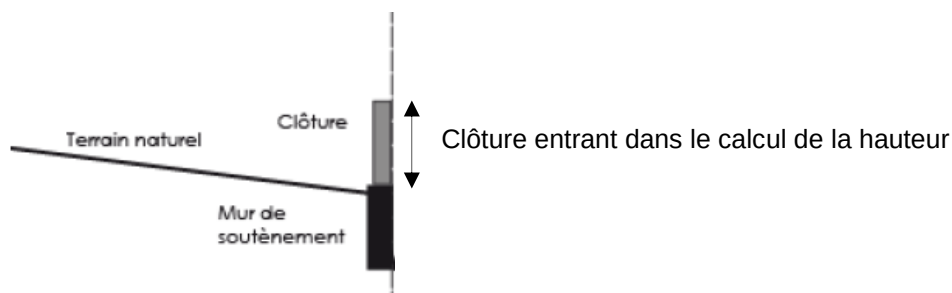
Clôture

Construction généralement située en limite parcellaire et dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété et à introduire un obstacle à la circulation. Conformément à la jurisprudence, tout ouvrage, mur ou portail situé à l'intérieur d'une parcelle et non à sa périphérie mais dont l'objectif est d'en fermer l'accès est assimilé à une clôture au regard du droit de l'urbanisme.

On distingue les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et celles implantées en limites séparatives et emprises publiques.



La hauteur de la clôture est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel existant avant travaux à l'aplomb à l'intérieur de la parcelle (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).



Combles / combles aménageables

Les combles correspondent aux volumes compris entre le dernier étage du bâtiment et la charpente, et dont le plancher se situe au niveau de l'égout de la toiture. Les combles ne sont aménageables que s'ils disposent d'un espace bénéficiant d'une hauteur sous toiture supérieure ou égale à 1,80m, si leur plancher peut supporter les charges liées à des usages d'habitation ou d'activités, et s'ils ne sont pas encombrés par la charpente.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres, ...) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, ...). Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éolienne, poste de transformation, canalisation, ...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction démontable

Est considérée comme démontable pouvant bénéficier de règles spécifiques toute construction facilement et rapidement démontable à tout moment et ne disposant pas de fondations ou de plateforme béton, ni de raccordements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité ou d'assainissement. Les constructions démontables sont par ailleurs destinées à un usage temporaire et ponctuel. Le terrain d'assiette doit pouvoir être remis dans son état d'origine après démontage.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tipis, yourtes...) sont des installations également sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sont considérés comme nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des constructions et installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont considérées comme compatibles avec la vocation des zones agricoles, naturelles et forestières, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Aussi, sont admissibles les équipements, principalement d'infrastructure, lorsqu'ils correspondent à un besoin local et qu'ils sont intégrés dans le paysage environnant : les réseaux habituels (lignes électriques, canalisations...), les ouvrages techniques (liés à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, desserte en télécommunication), les ouvrages ponctuels (châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ...), les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à la sécurité (sanitaires, ...).

A l'inverse les constructions destinées aux services publics dans le domaine de la santé, de l'enseignement, du sport, ... ne peuvent être considérées comme compatibles avec la vocation de la zone, de même que les ouvrages et équipements propres à une opération d'aménagement non autorisée dans la zone (bassin d'orage, réseau d'assainissement, ...).

Densité

La densité est une mesure correspondant au rapport entre le nombre de logements et la surface de l'unité foncière sur laquelle ils sont construits, exprimée en nombre de logements à l'hectare. Dans ce document, la densité brute minimale se calcule en divisant le nombre de logements projetés par la surface exprimée en hectares de l'unité foncière comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics.

Destinations et sous-destinations

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

- L'habitation comprend les sous-destinations logement et hébergement :
 - La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, les meublés de tourisme sans prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, et les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.
 - La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- Le commerce et les activités de service comprennent les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma :
 - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » : il s'agit des constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - La sous-destination « restauration » : il s'agit des constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
 - La sous-destination « commerce de gros » : il s'agit des constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : il s'agit des constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : il s'agit des constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
 - La sous-destination « cinéma » : il s'agit de toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics comprennent les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. Il faut entendre par :

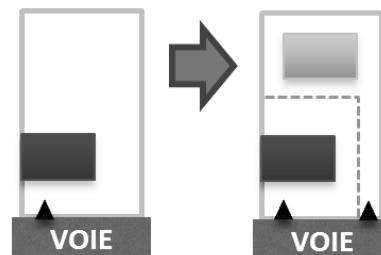
- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles », les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs », les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Autres équipements recevant du public », les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire comprennent les sous-destinations :
 - « Industrie », recouvrant les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire et du secteur secondaire. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - « Entrepôt », recouvrant les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - « Bureau », recouvrant les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - « Centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- L'exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Il faut entendre par :
 - « Exploitation agricole » : les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - « Exploitation forestière » : les constructions et les entrepôts notamment de stockage.

Division en drapeau

Division d'un terrain aboutissant à la création d'un lot au fond du terrain qui présente un accès assez long et étroit à la voie publique ou privée qui le dessert, l'ensemble se rapprochant de la forme du drapeau.

A l'issue d'une division en drapeau, on distingue les parcelles selon leur situation par rapport à la voie publique :

- parcelle de premier rideau : parcelle située en façade sur rue,
- parcelle de second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre parcelle et n'ayant qu'un contact limité avec la voie publique (correspondant généralement à l'accès de la parcelle).

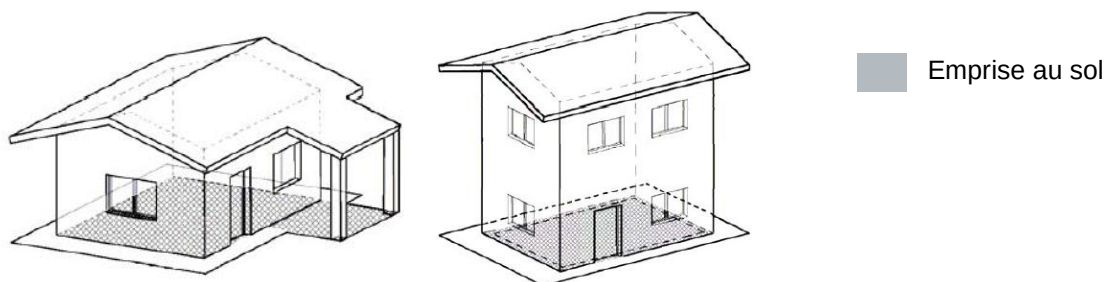


Egout

Partie la plus basse du pan de toiture où se déversent les eaux de pluie.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend les murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) exprime le rapport entre l'emprise des constructions et la superficie du terrain d'assiette du projet. Toutes les constructions édifiées au-dessous ou au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de coefficient d'emprise au sol.

$$C.E.S. = \text{Surface emprise au sol des constructions} / \text{Surface du terrain d'assiette du projet}$$

Emprises publiques

Il s'agit des espaces extérieurs ouverts au public non constitutifs d'une voie ouverte à la circulation automobile ou d'un équipement public. Elles peuvent être constituées par des aires de stationnement (sont exclues les aires de stationnement privées, y compris celles ouvertes au public), places, jardins publics, espaces verts publics (à l'exception des espaces verts au sein de lotissements privés), cheminements réservés aux « deux roues » ou aux piétons (en dehors de ceux équipant une voie ouverte à la circulation), emplacements réservés divers...

Espace privatif

Espace ouvert bordant le logement qui dispose d'un aménagement spécifique et pérenne nécessitant d'être filtré des vues directes de l'espace public où s'effectue une activité humaine de façon régulière (exemples : terrasse, piscine, ...).

Extension

Elle consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique (exemple : porte de communication entre la construction et son extension, terrasse, ...) et fonctionnel avec la construction existante (exemple : la piscine d'une habitation). L'extension est donc contigüe avec la construction principale et constitue avec celle-ci un seul ensemble architectural.



Dans le cas où l'extension se calcule en pourcentage de la surface existante, la surface existante à considérer est celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension. Les autres constructions de la parcelle ou de l'unité foncière n'entrent pas en compte dans le calcul.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles comprennent en plus des parois tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, de même que les ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...).

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture qui sont inclinés suivant des pentes opposées. Dans le cas de toitures mono pentes, on parlera également de faîtage pour la ligne horizontale correspondant à l'extrémité supérieure du pan de toiture. Le faîtage est le point le plus haut de la construction, hors ouvrages techniques (cheminées, souches de ventilation...).

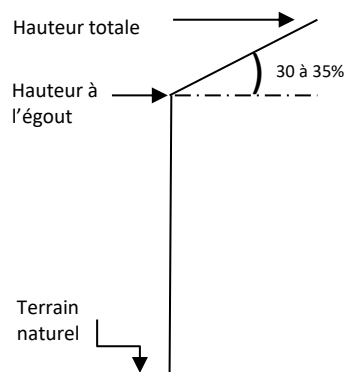
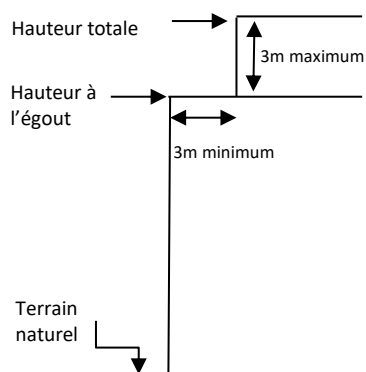
Foisonnement

Il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, d'une installation ou d'une clôture correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, qu'est le terrain naturel, à la date de dépôt de la demande.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse et de terrasse en attique) à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Ilot

Portion de l'espace urbain correspondant à un ensemble de terrains contigus, qui forment une unité entièrement délimitée par des voies.

Implantation

Les règles d'implantation s'appliquent à toute construction, y compris les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, piscines, sous-sols...). Les éléments non constitutifs d'emprise au sol (ornements, débords de toit, marquises...) doivent cependant respecter les règles spécifiques liées au terrain et peuvent notamment être interdits sur les zones non constructibles de certains lotissements ou en surplomb du domaine public.

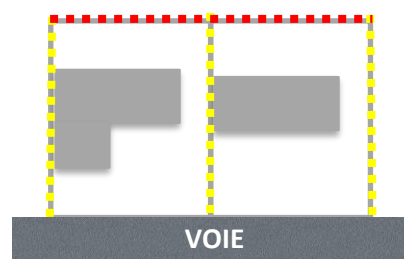
Installation

Une installation est un ouvrage fixe de dimension réduite dans lequel l'homme ne peut entrer, vivre ou exercer une activité. Il s'agit notamment des installations techniques de type chaufferie, éolienne, poste de transformation, canalisation...

Limites séparatives, latérales et de fond de terrain

Les limites séparatives sont les limites autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Ce sont les limites qui séparent le terrain d'assiette et les propriétés privées qui le jouxtent. Les limites séparatives sont de deux sortes :

- ■ ■ ■ ■ Les limites latérales : ce sont les limites qui ont un contact avec la voie publique. Elles peuvent être composées de plusieurs segments.
- ■ ■ ■ ■ Les limites de fond de parcelle : ce sont les limites qui ne peuvent être qualifiées de limites latérales. Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.



Dès lors, un terrain situé à l'angle de deux voies peut ne disposer d'aucune limite de fond de parcelle et comporter uniquement des limites latérales.

Local accessoire

Il s'agit soit d'une partie intégrante de la construction principale, soit d'une annexe, soit d'une extension. Dans tous les cas, il est de plus faible dimension que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et ne peut donc pas en être séparé. Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt ou local de stockage d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, laverie d'une résidence étudiante... Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement individuel – logement collectif

Logement individuel : constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage. Chaque logement individuel dispose d'une entrée distincte. On distingue deux types de maisons individuelles :

- individuel pur, résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement,
- individuel groupé, résultant d'une seule opération de construction mais comportant plusieurs logements qui ne disposent pas de parties communes bâties.

Logement collectif : logement situé dans un bâtiment d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Logement social

Sont définis comme logements sociaux, conformément aux principes de la loi SRU, les logements qui répondent aux critères de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Mur pignon

Mur extérieur dont les contours de la partie supérieure, de forme triangulaire, s'adapte aux pentes de la toiture. Dans le cas d'une construction en toiture terrasse ou en toiture à 4 pans, le mur pignon correspond au mur de façade le moins long et comportant généralement peu d'ouvertures.

Opération / Opération d'ensemble

Une opération a pour objet de mettre en œuvre un projet d'urbanisation sur un terrain ou un secteur, dans le but d'accueillir plusieurs constructions à vocation d'habitation ou d'activités. Une opération peut être portée par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage et faire l'objet d'une ou plusieurs procédures ou autorisations d'urbanisme (lotissement, ZAC, permis groupé...). Pour l'application de l'obligation de construction de logements sociaux, les opérations visées concernent celles amenées à créer des logements individuels (lotissements, ZAC).

Est considérée comme une opération d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments et portant sur la totalité des terrains constituant un groupe homogène, sans créer de reliquats, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

Ruine

Est considérée comme une ruine toute construction dont les éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente, toiture, planchers) sont en majeure partie détruits ou dans un état tels qu'ils nécessitent une reconstruction. Toutefois, le caractère inhabité de la construction, quelle qu'en soit la durée, n'a pas d'incidence sur la qualification de ruine.

Le projet de réhabilitation d'une ruine sera qualifié de construction neuve, de même que tout projet nécessitant la reconstruction de la majeure partie des éléments essentiels du gros œuvre. Dans certaines zones, les constructions neuves étant interdites, ces projets ne pourront pas être autorisés.

Soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux parcelles contiguës n'est pas de même niveau. Il n'est pas destiné à clore un terrain mais peut, le cas échéant, remplir aussi cette fonction. La qualification de soutènement s'apprécie au regard des caractéristiques du terrain naturel. Lorsqu'un mur n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais, il ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture.

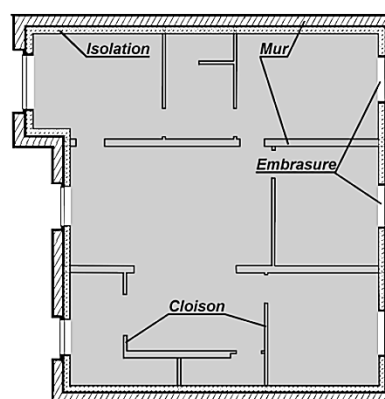
Lorsque le mur constitue un soutènement, il n'est pas soumis à déclaration et les dispositions relatives aux clôtures ne s'y appliquent pas. S'il constitue également une clôture ou s'il est surmonté d'une clôture, les dispositions relatives aux clôtures (hauteur et aspect extérieur) ainsi que l'obligation de déclaration s'appliquent uniquement à la partie du mur qui dépasse la hauteur du terrain naturel.

STECAL – Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée

Il s'agit de secteurs délimités de manière exceptionnelle dans les zones agricoles ou naturelles, au sein desquels des constructions neuves sont autorisées en complément des possibilités d'évolution du bâti existant par extension, adaptation ou réfection. Les constructions neuves y sont autorisées en comblement de dents creuses. En dehors de ces secteurs, dans les zones agricoles ou naturelles, les constructions neuves ne sont pas autorisées. Les STECAL correspondent aux villages zonés AH dans le présent document.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, conformément à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme. Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur.



■ Surface de plancher

Par ailleurs, de la surface calculée à partir du nu intérieur des façades, il faut déduire :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Les vides et les trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

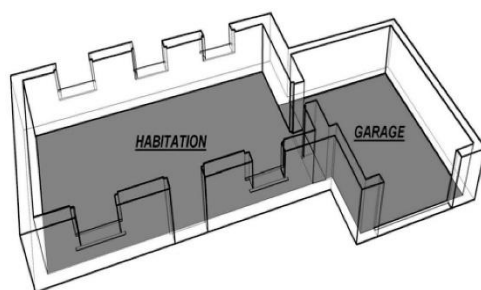
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface taxable

La surface taxable de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, et dont il faut déduire :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Les vides et les trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Comme la surface de plancher, elle ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur. Par contre, elle comprend les surfaces closes et couvertes dédiées au stationnement, les combles non aménageables et les locaux techniques. Ainsi, le garage d'une maison individuelle ne développe pas de surface de plancher mais crée de l'emprise au sol et de la surface taxable.



■ Surface taxable

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. La demande d'autorisation d'urbanisme doit donc faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière toutes les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte

Une voie de desserte est une voie qui arrive aux abords immédiats d'un projet ou constitue l'accès commun à plusieurs logements individuels. Elle doit être utilisable selon les prescriptions édictées par

le règlement de la zone. Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet doit disposer d'un accès sur la voie pour être desservi.

Voies ouvertes à la circulation automobile

Il s'agit des espaces ouverts à la circulation automobile publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables faisant partie intégrante de la voie, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus qui la bordent. Les règles d'implantation régissant les constructions aux abords des voies publiques sont également applicables aux voies privées ouvertes à la circulation automobile (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu la création ou l'élargissement d'une voie (sous la forme d'un emplacement réservé ou autre), il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions.

ARTICLE 6 | ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, ainsi que certains ouvrages exceptionnels (tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...) peuvent notamment faire l'objet d'adaptations mineures aux règles du présent PLUi, dans la mesure où ils sont autorisés dans les différentes zones.

En dehors des éléments listés au Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

En opposition au dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue des divisions.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 | Dispositions applicables aux zones UA

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond aux centres des villes, des bourgs et des villages. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics).

La zone UA correspond à un tissu urbain mixte où se mêlent habitat et activités, souvent caractérisé par un bâti relativement élevé en alignement de rue, avec une mitoyenneté importante, et, pour certains centres, par des rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services. Elle comprend les secteurs :

- UAA : secteur le plus dense du centre-ville de Montaigu, au sein duquel un secteur UAAp pour la protection du patrimoine se distingue.
- UAB : partie du centre-ville de Montaigu moins dense et centres-bourgs des autres communes, au sein desquels un secteur UABp pour la protection du patrimoine se distingue.
- UAC : cœur historique d'urbanisation de certains villages, au sein duquel un secteur UACp pour la protection du patrimoine se distingue.

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

ARTICLE UA1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

Les zones UAA et UAB ont notamment vocation à accueillir :

- Les habitations,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone,
- Les bureaux, et les autres activités compatibles avec la vocation de la zone.

Les zones UAC ont vocation à n'accueillir que des habitations.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,

- Que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les commerces de détail, uniquement au sein des périmètres d'implantation du commerce de proximité délimités sur les documents graphiques du règlement.
- L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité.
- Les annexes des commerces existants, liées à l'activité exercée, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité, à condition :
 - De ne pas créer de surface commerciale ;
 - Que l'implantation soit réalisée sur le terrain d'assiette du commerce auxquelles elles se rattachent.
- Les activités de restauration sont autorisées en zone UAA et UAB sur la ville de Montaigu, et uniquement au sein des périmètres d'implantation du commerce de proximité délimités sur les documents graphiques du règlement sur les autres communes.
- La création de logements portant sur une ou plusieurs unités foncières de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
 - 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaigu ;
 - 19 logt/hectare à Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré et Saint-Georges-de-Montaigu ;
 - 17 logt/hectare pour les pôles d'appui (Cugand, Treize-Septiers et La Bruffière) et le bourg de La Guyonnière ;
 - 15 logt/hectare pour les pôles de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu).

Toutefois, les règles de densité pourront être adaptées :

- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des problématiques de sécurité, d'accessibilité et/ou techniques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des prescriptions archéologiques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant un bâtiment ou un ensemble urbain d'intérêt patrimonial identifié au PLUi.
- Toute opération créant plus de 20 logements comportera au minimum 10% de logements sociaux.

Pour l'application des objectifs de densité et de création de logements sociaux, dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un échelonnement en plusieurs phases, chacune des phases prises individuellement doit respecter les objectifs indiqués ci-dessus. Toutefois, dans le cas d'une opération échelonnée portée par un seul et même maître d'ouvrage, si celui-ci apporte les garanties suffisantes de respect des objectifs et présente dès la première autorisation un projet d'ensemble cohérent et viable, et s'il est démontré que le respect des objectifs pour chaque phase rend plus difficile la réalisation de l'opération, l'application des objectifs précités pourra se faire à l'échelle de l'ensemble du projet.

Destinations et sous-destinations interdites

Les constructions et activités 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'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 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 en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes), habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les annexes et garages individuels sur terrains non bâtis situés à plus de 50 m de la construction principale.
- Les constructions à usage de poulailler, clapier, chenil... autres qu'à usage individuel, ainsi que toute construction à caractère précaire, réalisée en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- L'implantation d'éoliennes.
- Les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.
- Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radioélectriques.
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles visées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes, modifiées ou à créer, afin de préserver le front bâti de la rue.

Une implantation en retrait pourra être autorisée, de façon ponctuelle et restreinte. Dans ce cas, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'aspect de continuité du bâti devra être préservé à l'alignement des voies (exemples : porche, portail haut dont la hauteur minimale sera de 1,80 mètres).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.



- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.

- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaignu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

ARTICLE UA3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :

- Sur les deux limites latérales,

- Sur au moins une des limites latérales : le retrait par rapport à l'autre limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.
- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

- **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

ARTICLE UA4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse), à partir du niveau du sol naturel, et en tout point de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à :

- En secteur UAA : 12 m
- En secteur UAB : 9 m
- En secteur UAC : 6 m.

La hauteur des constructions pourra être augmentée d'un mètre lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial.

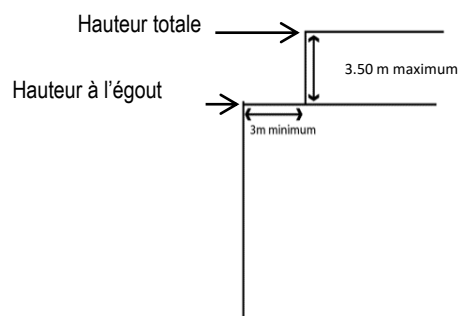
Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UA6.

Les règles de hauteur pourront être adaptées pour permettre au projet de s'intégrer aux constructions voisines par une transition soignée, si le projet le justifie. En cas de forte déclivité du terrain, la hauteur maximale autorisée pourra n'être exigée que sur certaines façades.

Seuls peuvent être édifiés en dehors des gabarits définis dans ce paragraphe des ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps...).

Etage en attique

Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée. Ainsi, la hauteur maximale de la même construction non située en attique, peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée à l'égout, sans pour autant dépasser la hauteur autorisée pour l'étage en attique.



Bâtiments annexes

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Hauteur en limite séparative

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Exceptions

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou à minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierres à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas en totalité en limite de voie, l'édification d'une clôture devra permettre de créer un profil urbain continu. La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.

- Par un grillage rigide.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,80 m.

b) En limite séparative et emprise publique :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégrés dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).



En outre, au sein des secteurs d'intérêt patrimonial indicés « p », les règles suivantes s'appliquent :

Expression architecturale

Les constructions neuves et les modifications des bâtiments existants (extension, rénovation) peuvent être d'expression architecturale inspirée de l'architecture traditionnelle ou d'écriture architecturale plus créative et novatrice.

Dans les deux cas, le projet devra répondre à un dessin d'ensemble soigné, tenant compte de l'environnement bâti et paysagé. La création architecturale proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu environnant existant tout en recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet 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.

Toitures

Les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle au plus grand côté de la construction et à la rue.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées uniquement dans le cadre d'un projet architectural le justifiant. Elles devront être limitées en surface et permettre soit une liaison entre deux volumes, soit une bonne intégration architecturale pour diminuer un impact volumétrique.

Les toitures des constructions de conception traditionnelle seront couvertes en tuile canal de terre cuite ou de tuiles formées d'une ondulation de forme demi-ronde sur un seul moule. La coloration des tuiles sera de teinte nuancée brun rouge. La couleur unie n'est pas autorisée.

Sur les bâtiments d'expression plus contemporaine, pourront également être autorisées, en plus des matériaux traditionnels cités ci-dessus, des couvertures en cuivre, zinc et plomb. Les membranes PVC sont autorisées uniquement en couleur sombre.

Les descentes d'eau pluviales et les gouttières en PVC de la couleur de l'enduit de façade sont autorisées.

Les châssis de toits sont autorisés sous condition :

- d'un encastrement dans la toiture
- du dimensionnement maximum suivant : 78 X 98 cm.
- d'être posés verticalement
- d'être axés sur les ouvertures de façade dans la mesure du possible.

Façades

Le séquençage des façades donnant sur les espaces publics sera particulièrement soigné. Il s'attachera à reprendre le rythme du bâti traditionnel environnant. 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). Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant. Une trop grande variété de formes d'ouvertures est préjudiciable à l'harmonie de la façade.

Les matériaux autorisés pour les façades seront en adéquation avec la nature du bâtiment et son époque de construction. Les bardages de PVC sont interdits.

La couleur des enduits devra être en relation avec celle des enduits traditionnels dans une variété de beige. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdites.

La finition des enduits sera talochée, époncée, brossée, lavée. Seule la peinture d'aspect mate est autorisée. Les menuiseries et volets doivent être colorés en contraste avec la couleur de l'enduit de la façade. Les ferrures seront de la couleur des menuiseries. Le blanc pur est interdit. Les teintes trop vives sont à exclure. Le nombre de couleur est limité à deux dans un même camaïeu. Les tons choisis seront en correspondance avec les usages des époques de construction du bâti.

Seuls sont autorisés les volets roulants dont les coffres d'enroulement sont intérieurs et non visibles depuis l'espace public. Les parties visibles en position fermée (rails et rideau) doivent être peintes de la couleur de la fenêtre.

• En outre, en secteur UAA et UAB du centre-ville de Montaigu :

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 peut également être autorisé sur des parties non visibles de l'espace public.

Les dimensions des fenêtres, des portes et des portails seront en cohérence avec la composition de l'ensemble architectural proposé. Les profils des menuiseries seront en bois peint ou avec des sections proches de celles du bois (appuis et jets d'eau arrondis), et les portes d'entrée ne comporteront pas d'oculus arrondi ou d'imposte semi-circulaire. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne

sont pas autorisés. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits. Pour les menuiseries et les volets, l'aluminium de ton naturel, le bois peint en blanc pur et le PVC en blanc pur sont interdits. Les menuiseries de type « rénovation » venant se poser sur le dormant conservé sont interdites.

Pour les volets roulants existants, les coffrets extérieurs seront masqués par des lambrequins en bois ajourés, peints de la couleur des menuiseries.

Vérandas

Les vérandas seront interdites en façades sur voies, sauf exception pour les activités de bar/restauration sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dans les autres cas, les vérandas devront s'intégrer au volume existant par leurs pentes de toiture, leurs matériaux et leur couleur. Elles doivent présenter un maillage étroit et vertical en bois, en acier ou en alu laqué de couleur. Les profilés seront le plus fin possible. Leurs matériaux et leurs couleurs seront traités en harmonie avec ceux de la construction initiale. Le PVC blanc ainsi que l'aluminium ton naturel sont interdits.

Bâtiments annexes *(en secteur UAA et UAB du centre-ville de Montaigu)*

Les annexes sont autorisées en fond de parcelle et le long des murs de clôture. Les parois seront réalisées en maçonnerie traditionnelle enduite ou en bardage bois. Le bois devra être laissé brut ou teinté de façon à s'intégrer dans son environnement. La couleur choisie pour les portes et fenêtres sera traitée en relation avec le paysage environnant.

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 identiques à la construction principale. Si la construction du bâtiment annexe jouxte un mur en pierre donnant sur l'espace public, le matériau de façade sera en pierre maçonnée, à l'identique de l'existant.

Les volumes des garages et des abris de jardin seront étudiés afin que leur faîtage 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.

Installations techniques *(en secteur UAA et UAB du centre-ville de Montaigu)*

Les réseaux de toute nature (électricité, téléphone, etc.) ne doivent pas être apparents en façade. Lors de travaux, la dissimulation des réseaux existants sera exigée.

Exception

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle.

Exception

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences locales variées, à feuilles caduques. Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon à ne pas altérer la propreté et l'aspect de la zone. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés...) ou minéral.

ARTICLE UA8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300 m).

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Logement	Logement social : 1 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
Hébergement (personnes âgées, handicapées, en situation d'urgence, étudiants et jeunes travailleurs)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Artisanat et commerce de détail Restauration	- Moins de 300 m² de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce dernier cas, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de répondre aux besoins des salariés. - Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme).
Bureau	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	Pas d'obligation
Equipements d'intérêt collectif et services publics Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dérogation pour motif d'impossibilité technique

Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être inférieur en fonction des besoins, et notamment :

- De la situation géographique au regard des transports collectifs ;
- De la situation géographique au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés, qui permettent le foisonnement.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnements à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, il est imposé la réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De la situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quelle que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UA10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forage et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du

projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 2 | Dispositions applicables aux zones UB

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UB correspond aux zones d'extensions plus récentes et hétérogènes (zones d'habitat collectif et pavillonnaire denses). Elle comprend les secteurs UBA et UBB, qui se distinguent par les règles de hauteur. Un sous-secteur UBBp est également créé pour la protection du patrimoine.

La zone UB correspond à un tissu urbain « intermédiaire », dans lequel on retrouve des constructions implantées à l'alignement comme des constructions situées en retrait. Les hauteurs autorisées y sont relativement élevées, et le règlement cherche à favoriser la densification et la structuration urbaine de ces secteurs.

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

ARTICLE UB1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UB est une zone dont la vocation majoritaire consiste à accueillir :

- Les habitations,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone,
- Les bureaux, et les autres activités compatibles avec la vocation de la zone.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - Que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les commerces de détail, uniquement au sein des périmètres d'implantation du commerce de proximité délimités sur les documents graphiques du règlement.

- L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité.
- Les annexes des commerces existants, liées à l'activité exercée, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité, à condition :
 - De ne pas créer de surface commerciale ;
 - Que l'implantation soit réalisée sur le terrain d'assiette du commerce auxquelles elles se rattachent.
- Les activités de restauration sont autorisées en zone UB sur la ville de Montaigu, et uniquement au sein des périmètres d'implantation du commerce de proximité délimités sur les documents graphiques du règlement sur les autres communes.
- La création de logements portant sur une ou plusieurs unités foncières de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
 - 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaigu ;
 - 19 logt/hectare à Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré et Saint-Georges-de-Montaigu ;
 - 17 logt/hectare pour les pôles d'appui (Cugand, Treize-Septiers et La Bruffière) et le bourg de La Guyonnière ;
 - 15 logt/hectare pour les pôles de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu).

Toutefois, les règles de densité pourront être adaptées :

- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des problématiques de sécurité, d'accessibilité et/ou techniques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des prescriptions archéologiques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant un bâtiment ou un ensemble urbain d'intérêt patrimonial identifié au PLUi.
- Toute opération créant plus de 20 logements comportera au minimum 10% de logements sociaux.

Pour l'application des objectifs de densité et de création de logements sociaux, dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un échelonnement en plusieurs phases, chacune des phases prises individuellement doit respecter les objectifs indiqués ci-dessus. Toutefois, dans le cas d'une opération échelonnée portée par un seul et même maître d'ouvrage, si celui-ci apporte les garanties suffisantes de respect des objectifs et présente dès la première autorisation un projet d'ensemble cohérent et viable, et s'il est démontré que le respect des objectifs pour chaque phase rend plus difficile la réalisation de l'opération, l'application des objectifs précités pourra se faire à l'échelle de l'ensemble du projet.

Destinations et sous-destinations interdites

Les constructions et activités 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'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

- 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 en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes), habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les annexes et garages individuels sur terrains non bâtis situés à plus de 50 m de la construction principale.
- Les constructions à usage de poulailler, clapier, chenil... autres qu'à usage individuel, ainsi que toute construction à caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- L'implantation d'éoliennes.
- Les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.
- Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radioélectriques.
- L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles visées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.

- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité



ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.
- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

ARTICLE UB3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :

- Sur les limites séparatives,
- Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).
- En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

- **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

ARTICLE UB4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à partir du niveau du sol naturel en tout point de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à :

- En secteur UBA : 12 m
- En secteur UBB : 9 m

La hauteur des constructions pourra être augmentée d'un mètre lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial.

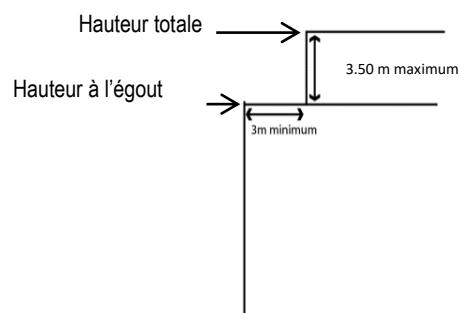
Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UB6.

Les règles de hauteur pourront être adaptées pour permettre au projet de s'intégrer aux constructions voisines par une transition soignée, si le projet le justifie. En cas de forte déclivité du terrain, la hauteur maximale autorisée pourra n'être exigée que sur certaines façades.

Seuls peuvent être édifiés en dehors des gabarits définis dans ce paragraphe des ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps...).

Etage en attique

Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée. Ainsi, la hauteur maximale de la même construction non située en attique, peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée à l'égout, sans pour autant dépasser la hauteur autorisée pour l'étage en attique.



Bâtiments annexes

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Hauteur en limite séparative

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Exceptions

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierres à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.
- Par un grillage rigide.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,50 m.

b) En limite séparative et emprise publique :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégrés dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).



En outre, au sein des secteurs d'intérêt patrimonial indicés « p », les règles suivantes s'appliquent

Expression architecturale

Les constructions neuves et les modifications des bâtiments existants (extension, rénovation) peuvent être d'expression architecturale inspirée de l'architecture traditionnelle ou d'écriture architecturale plus créative et novatrice.

Dans les deux cas, le projet devra répondre à un dessin d'ensemble soigné, tenant compte de l'environnement bâti et paysagé. La création architecturale proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu environnant existant tout en recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet 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.

Toitures

Les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle au plus grand côté de la construction et à la rue.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées uniquement dans le cadre d'un projet architectural le justifiant. Elles devront être limitées en surface et permettre soit une liaison entre deux volumes, soit une bonne intégration architecturale pour diminuer un impact volumétrique.

Les toitures des constructions de conception traditionnelle seront couvertes en tuile canal de terre cuite ou de tuiles formées d'une ondulation de forme demi-ronde sur un seul moule. La coloration des tuiles sera de teinte nuancée brun rouge. La couleur unie n'est pas autorisée.

Sur les bâtiments d'expression plus contemporaine, pourront également être autorisées, en plus des matériaux traditionnels cités ci-dessus, des couvertures en cuivre, zinc et plomb. Les membranes PVC sont autorisées uniquement en couleur sombre.

Les descentes d'eau pluviales et les gouttières en PVC de la couleur de l'enduit de façade sont autorisées.

Les châssis de toits sont autorisés sous condition :

- d'un encastrement dans la toiture
- du dimensionnement maximum suivant : 78 X 98 cm.
- d'être posés verticalement
- d'être axées sur les ouvertures de façade dans la mesure du possible.

Façades

Le séquençement des façades donnant sur les espaces publics sera particulièrement soigné. Il s'attachera à reprendre le rythme du bâti traditionnel environnant. 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). Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant. Une trop grande variété de formes d'ouvertures est préjudiciable à l'harmonie de la façade.

Les matériaux autorisés pour les façades seront en adéquation avec la nature du bâtiment et son époque de construction. Les bardages de PVC sont interdits.

La couleur des enduits devra être en relation avec celle des enduits traditionnels dans une variété de beige. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdites.

La finition des enduits sera talochée, époncée, brossée, lavée. Seule la peinture d'aspect mate est autorisée. Les menuiseries et volets doivent être colorés en contraste avec la couleur de l'enduit de la façade. Les ferrures seront de la couleur des menuiseries. Le blanc pur est interdit. Les teintes trop vives sont à exclure. Le nombre de couleur est limité à deux dans un même camaïeu. Les tons choisis seront en correspondance avec les usages des époques de construction du bâti.

Seuls sont autorisés les volets roulants dont les coffres d'enroulement sont intérieurs et non visibles depuis l'espace public. Les parties visibles en position fermée (rails et rideau) doivent être peintes de la couleur de la fenêtre.

• En outre, en secteur UBA et UBB du centre-ville de Montaigu :

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 peut également être autorisé sur des parties non visibles de l'espace public.

Les dimensions des fenêtres, des portes et des portails seront en cohérence avec la composition de l'ensemble architectural proposé. Les profils des menuiseries seront en bois peint ou avec des sections proches de celles du bois (appuis et jets d'eau arrondis), et les portes d'entrée ne comporteront pas d'oculus arrondi ou d'imposte semi-circulaire. Les petits bois intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés. Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits. Pour les menuiseries et les volets, l'aluminium de ton naturel, le bois peint en blanc pur et le PVC en blanc pur sont interdits. Les menuiseries de type « rénovation » venant se poser sur le dormant conservé sont interdites.

Pour les volets roulants existants, les coffrets extérieurs seront masqués par des lambrequins en bois ajourés, peints de la couleur des menuiseries.

Vérandas

Les vérandas seront interdites en façades sur voies, sauf exception pour les activités de bar/restauration sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dans les autres cas, les vérandas devront s'intégrer au volume existant par leurs pentes de toiture, leurs matériaux et leur couleur. Elles doivent présenter un maillage étroit et vertical en bois, en acier ou en alu laqué de couleur. Les profilés seront le plus fin possible. Leurs matériaux et leurs couleurs seront traités en harmonie avec ceux de la construction initiale. Le PVC blanc ainsi que l'aluminium ton naturel sont interdits.

Exception

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle.

Exception

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences locales variées, à feuilles caduques. Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés...) ou minéral.

ARTICLE UB8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un

dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 100 m).

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

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Logement	Logement social : 1 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
Hébergement (personnes âgées, handicapées, en situation d'urgence, étudiants et jeunes travailleurs)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Artisanat et commerce de détail Restauration	- Moins de 300 m² de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce dernier cas, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de répondre aux besoins des salariés. - Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme).
Hébergement hôtelier et touristique	Pas d'obligation
Bureau	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dérogação pour motif d'impossibilité technique

Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être inférieur en fonction des besoins, et notamment :

- De la situation géographique au regard des transports collectifs ;
- De la situation géographique au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés, qui permettent le foisonnement.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnements à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, il est imposé la réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De la situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quelle que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UB10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forage et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 3 | Dispositions applicables aux zones UC

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UC correspond aux zones pavillonnaires. Elle comprend les secteurs UCA et UCB, qui se distinguent par les règles de densité.

La zone UC correspond aux secteurs à dominante « pavillonnaire », qui concentrent la grande majorité des extensions urbaines des dernières décennies. Les constructions y sont souvent implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, et les hauteurs sont généralement faibles. Le règlement vise à permettre une évolution mesurée de ces secteurs, en permettant une densification respectueuse des tissus urbains constitués.

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

ARTICLE UC1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UC est une zone dont la vocation majoritaire consiste à accueillir :

- Les habitations,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux et les autres activités compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les maisons d'assistants maternels.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - Que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les commerces de détail, uniquement au sein des périmètres d'implantation du commerce de proximité délimités sur les documents graphiques du règlement.
- L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité.
- Les annexes des commerces existants, liées à l'activité exercée, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité, à condition :
 - De ne pas créer de surface commerciale,
 - Que l'implantation soit réalisée sur le terrain d'assiette du commerce auxquelles elles se rattachent.
- La création de logements portant sur une ou plusieurs unités foncières de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
 - 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaignu ;
 - 19 logt/hectare à Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré et Saint-Georges-de-Montaignu ;
 - 17 logt/hectare pour les pôles d'appui (Cugand, Treize-Septiers et La Bruffière) et le bourg de La Guyonnière ;
 - 15 logt/hectare pour les pôles de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaignu).

Toutefois, les règles de densité pourront être adaptées :

- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des problématiques de sécurité, d'accessibilité et/ou techniques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des prescriptions archéologiques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant un bâtiment ou un ensemble urbain d'intérêt patrimonial identifié au PLUi.
- Toute opération créant plus de 20 logements comportera au minimum 10% de logements sociaux.

Pour l'application des objectifs de densité et de création de logements sociaux, dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un échelonnement en plusieurs phases, chacune des phases prises individuellement doit respecter les objectifs indiqués ci-dessus. Toutefois, dans le cas d'une opération échelonnée portée par un seul et même maître d'ouvrage, si celui-ci apporte les garanties suffisantes de respect des objectifs et présente dès la première autorisation un projet d'ensemble cohérent et viable, et s'il est démontré que le respect des objectifs pour chaque phase rend plus difficile la réalisation de l'opération, l'application des objectifs précités pourra se faire à l'échelle de l'ensemble du projet.

Destinations et sous-destinations interdites

Les constructions et activités 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'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 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 en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes), habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les annexes et garages individuels sur terrains non bâtis situés à plus de 50 m de la construction principale.
- Les constructions à usage de poulailler, clapier, chenil... autres qu'à usage individuel, ainsi que toute construction à caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- L'implantation d'éoliennes.
- Les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.
- Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radioélectriques.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles visées ci-dessus.
- Les cinémas.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les activités de restauration.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.



- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité

ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.
- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigne, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

ARTICLE UC3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :

- Sur les limites séparatives,
- Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).
- En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

• Dispositions d'ordre environnemental

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

ARTICLE UC4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 70 % du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UC5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à partir du niveau du sol naturel en tout point de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des constructions pourra être augmentée d'un mètre lorsque la construction présente un rez-de-chaussée commercial.

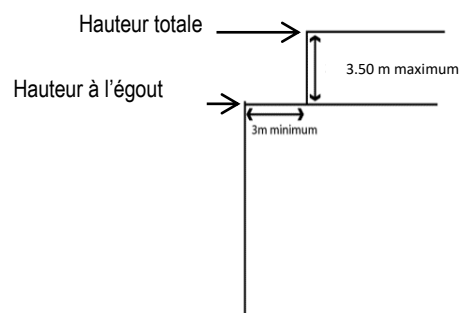
Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UC6.

Les règles de hauteur pourront être adaptées pour permettre au projet de s'intégrer aux constructions voisines par une transition soignée, si le projet le justifie. En cas de forte déclivité du terrain, la hauteur maximale autorisée pourra n'être exigée que sur certaines façades.

Seuls peuvent être édifiés en dehors des gabarits définis dans ce paragraphe des ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps...).

Etage en attique

Au-delà de la hauteur à l'égout réglementée ci-dessus, un étage en attique est possible s'il est situé en retrait minimal de 3 mètres des façades sur les voies ouvertes à la circulation et si sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de plus que la hauteur à l'égout autorisée. Ainsi, la hauteur maximale de la même construction non située en attique, peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée à l'égout, sans pour autant dépasser la hauteur autorisée pour l'étage en attique.



Bâtiments annexes

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Hauteur en limite séparative

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Exceptions

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierres à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

- a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

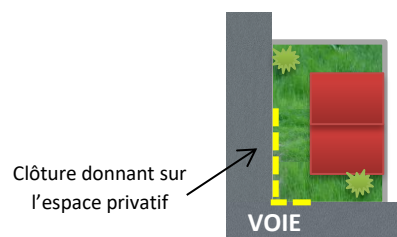
Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.
- Par un grillage rigide.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.

Exception

Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile et longeant un espace privatif de la construction, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m, afin de préserver l'intimité.



- b) En limite séparative et emprise publique :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégrés dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

Exception

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences locales variées, à feuilles caduques. Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés...) ou minéral.

ARTICLE UC8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de la réalisation des phases de l'opération.

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Logement	Logement social : 1 place par logement Logement de droit commun : 2 places par logement Opérations créant plus de 5 logements : 0,8 place de stationnement par logement, pour les visiteurs
Hébergement (personnes âgées, handicapées, en situation d'urgence, étudiants et jeunes travailleurs)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Artisanat et commerce de détail	- Moins de 300 m² de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce dernier cas, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de répondre aux besoins des salariés. - Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m² sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme).
Bureau	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	Pas d'obligation
Équipements d'intérêt collectif et services publics Maisons d'assistants maternels	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnements à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, il est imposé la réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De la situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quelle que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UC10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forage et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du

projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 4 | Dispositions applicables aux zones UZ

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UZ correspond au futur secteur à vocation mixte habitat/économie/services, situé au Quai Nord des Quais Saint-Hilaire dans le secteur de la Gare de Montaigu.

Elle vise à requalifier l'ancienne Zone Industrielle de la Gare, située au nord des voies ferrées. Elle permettra l'accueil d'une grande diversité de destinations, afin de répondre aux différents besoins des usagers de la Gare, des habitants et des salariés. Le règlement vise à permettre une mixité opérationnelle, dans le but d'une optimisation du foncier et de renaturation des espaces.

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

ARTICLE UZ1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

Dans l'ensemble de la zone UZ, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les habitations,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les équipements d'accueil du jeune enfant : crèches, micro-crèches, haltes garderies, multi-accueil, les maisons d'assistants maternels,
- Les bureaux,
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Y sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension ou la modification des bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi (25 juin 2019), non compatibles avec la vocation de la zone, à conditions :
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - Que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à vocation industrielle compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et les dangers éventuels.
- La création de logements portant sur une ou plusieurs unités foncières de plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :
 - 25 logt/hectare sur l'agglomération de Montaigu ;Toutefois, les règles de densité pourront être adaptées :
 - Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des problématiques de sécurité, d'accessibilité et/ou techniques.

- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des prescriptions archéologiques.
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant un bâtiment ou un ensemble urbain d'intérêt patrimonial identifié au PLUi.
- Toute opération créant plus de 20 logements comportera au minimum 20% de logements sociaux.

Pour l'application des objectifs de densité et de création de logements sociaux, dans le cas d'opérations faisant l'objet d'un échelonnement en plusieurs phases, chacune des phases prises individuellement doit respecter les objectifs indiqués ci-dessus. Toutefois, dans le cas d'une opération échelonnée portée par un seul et même maître d'ouvrage, si celui-ci apporte les garanties suffisantes de respect des objectifs et présente dès la première autorisation un projet d'ensemble cohérent et viable, et s'il est démontré que le respect des objectifs pour chaque phase rend plus difficile la réalisation de l'opération, l'application des objectifs précités pourra se faire à l'échelle de l'ensemble du projet.

Destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone UZ, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- 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 en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes), habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- La reconstruction de bâtiments en zone inondable après inondation, coulée de boue ou ruissellement pluvial.
- Les annexes et garages individuels sur terrains non bâtis situés à plus de 50 m de la construction principale.
- Les constructions à usage de poulailler, clapier, chenil... autres qu'à usage individuel, ainsi que toute construction à caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- Les éoliennes.
- Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radioélectriques.
- Les bâtiments agricoles et d'élevage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les cinémas.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- La restauration.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes, modifiées ou à créer, sur au moins un point d'accroche.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.



- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes et présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.

- Lorsque le projet de construction se situe en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

ARTICLE UZ3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UZ4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UZ5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures (et par extension à l'acrotère en cas de toiture terrasse) à partir du niveau du sol naturel en tout point de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à la réalisation d'un R+3+attique, dans la limite de 22 mètres.

Pour les constructions disposant de toitures à pentes, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article UZ6.

Les règles de hauteur pourront être adaptées pour permettre au projet de s'intégrer aux constructions voisines par une transition soignée, si le projet le justifie. En cas de forte déclivité du terrain, la hauteur maximale autorisée pourra n'être exigée que sur certaines façades.

Seuls peuvent être édifiés en dehors des gabarits définis dans ce paragraphe des ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, ouvrages d'intérêt collectif type antenne relais téléphone, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps, édicules techniques...).

Annexes

Pour les annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Hauteur en limite séparative

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Exceptions

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet.
- Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UZ6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Le blanc pur est de préférence à éviter. Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie avec l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou à minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35 %.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra

s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

Composition des clôtures

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierre à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Dans l'ensemble de la zone UZ :

La clôture sera composée d'un grillage en métal à barreaudage vertical, de coloris gris clair. La clôture pourra éventuellement être doublée d'une haie à l'intérieur du terrain. Les clôtures pleines seront seulement autorisées autour des zones de stockage.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des équipements d'intérêt collectif et des services publics.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégrés dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

Les édicules techniques devront être habillés et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Exception

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UZ7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences locales variées, à feuilles caduques. Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les espaces libres, qui doivent représenter 25% minimum de la surface du terrain d'assiette du projet, doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés...).

ARTICLE UZ8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette et/ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 300m).

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

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Logement	Logement (social ou de droit commun) : 1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Hébergement (personnes âgées, handicapées, en situation d'urgence, étudiants et jeunes travailleurs) Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Equipeement d'accueil du jeune enfant Equipeement d'intérêt collectif et service public Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : - Des besoins des salariés et des visiteurs ; - De la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Bureau	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, il est imposé la réalisation de places de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UZ10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 5 | Dispositions applicables aux zones UE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones UE sont les zones urbaines à vocation économique, qui comprennent les secteurs :

- UEI : correspond aux zones économiques industrielles et logistiques localisées le long des axes majeurs et des sorties d'autoroute. Ces zones sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, des entrepôts et des commerces de gros.
- UEE : correspond aux zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation. Cette zone comprend un sous-secteur UEES, permettant également l'accueil d'activités de restauration et/ou d'hôtellerie.
- UEP : correspond aux zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production.
- UET : correspond aux zones économiques tertiaires.
- UES : correspond aux zones économiques liées aux services de restauration et/ou d'hôtellerie.
- UEC : correspond aux zones économiques à vocation commerciale.
- UECL : correspond aux zones économiques à vocation mixte de commerce et de loisirs.

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

ARTICLE UE1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

Dans l'ensemble de la zone UE, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics compatibles avec la vocation de la zone.

En secteur UEI, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation industrielle, les entrepôts, les commerces de gros.

En secteur UEE, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation industrielle, artisanale, les entrepôts, les commerces de gros,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

En outre, dans le sous-secteur UEES, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration sont autorisées.

En secteur UEP, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation industrielle, artisanale, les entrepôts, les commerces de gros, sous réserve de leur bonne insertion paysagère,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En secteur UET, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les autres équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

En secteur UES, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration.

En secteur UECL, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UE, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements de fonction et leurs annexes si la présence d'un gardien est indispensable et à condition que le logement soit intégré aux constructions.
- La modification ou l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher actuelle, des bâtiments existants et non compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension des commerces existants, limitée à 20% de la surface de vente, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité.
- Les annexes des commerces existants, liées à l'activité exercée, lorsqu'ils sont situés hors des périmètres d'implantation du commerce de proximité, à condition :
 - De ne pas créer de surface commerciale,
 - Que l'implantation soit réalisée sur le terrain d'assiette du commerce auxquelles elles se rattachent.

En secteur UEI, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, sous réserve qu'ils soient liés à une activité industrielle ou logistique présente dans la zone,
- Les établissements d'enseignement et de formation en lien avec les activités à vocation industrielle situées dans la zone,
- Le commerce de détail, sous réserve que la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle, et ne représente pas plus de 10 %, dans la limite d'un plafond de 300 m², de la surface de plancher totale des bâtiments affectés à l'activité,
- Les locaux permettant d'accueillir des services, bureaux, établissements de formation et autres équipements accueillant du public sous réserve qu'ils soient en lien avec des activités présentes dans la zone et qu'ils correspondent aux besoins mutualisés d'au moins deux entreprises présentes dans la zone,
- Les sièges sociaux d'entreprises non liés à une activité industrielle ou logistique présente dans la zone, nécessitant un foncier de dimension incompatible avec l'offre foncière des zones UEE et UET.

En secteurs UEE et UET, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, exceptées celles liées au domaine de la santé.
- Les équipements d'accueil du jeune enfant : crèches, micro-crèches, haltes garderies, multi-accueil.

En secteurs UEE et UEP, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Le commerce de détail, sous réserve que la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle ou artisanale, et ne représente pas plus de 10 %, dans la limite d'un plafond de 150 m², de la surface de plancher totale des bâtiments affectés à l'activité.

En secteur UEC et UECL, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les commerces de détail ou d'ensembles commerciaux composés d'unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 300 m² de surface de vente.

En secteur UECL, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de loisirs.

Destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'habitat, à l'exception des cas mentionnés ci-dessus,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrières,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- 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 en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- L'hébergement touristique et hôtelier, sauf à l'intérieur des zones UES,
- Les cinémas,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles,
- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone et des secteurs concernés, et toutes celles non mentionnées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

- En zones UES et UEES, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement.
- En zones UET, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain sont considérées comme des limites séparatives.

Des retraits supplémentaires peuvent être imposés pour des raisons de sécurité des accès.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrits dans les dispositions générales.

ARTICLE UE3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ($L = H/2$).

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UE4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, et particulièrement celles implantées à proximité d'une zone à vocation d'habitat, doivent, dans leur volumétrie (hauteur, forme), s'intégrer dans leur environnement bâti, en cohérence avec les habitations voisines.

ARTICLE UE6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Le blanc pur est de préférence à éviter. Les bâtiments d'aspect précaire ne sont pas autorisés. Les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie avec l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Clôtures

• Intégration architecturale et environnementale des clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

• Implantation et hauteur des clôtures

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

• Composition des clôtures

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierres à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

• Pour les réfections et extensions de clôtures

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, d'une hauteur maximale de 1 mètre. Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique...

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Un mur plein de 2 mètres maximum de hauteur peut être autorisé autour des zones de stockage.

- Soit par un grillage de 2 mètres maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale.
- Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain.

La hauteur de la clôture ne doit dans tous les cas pas dépasser 2 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Exception

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige dès la réalisation d'une place de stationnement. Un arbre supplémentaire est planté par tranche de 10 places de stationnement commencée.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

ARTICLE UE8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites

de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

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

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

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme)
Restauration Equipements d'intérêt collectif et les services publics Commerce de gros Industrie et artisanat Entrepôt Bureaux Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Logement de fonction	1 place par logement

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, il est imposé la réalisation de places de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UE10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

Le déversement au réseau public d'assainissement sera étudié par les services. Au besoin il fera l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement précisant les modalités techniques et administratives d'acceptation et de traitement par le système d'assainissement. Si la nature des effluents diffère significativement des eaux usées domestiques, il pourra autoriser l'établissement à déverser ses eaux industrielles, après signature d'une convention technico-financière, appelée convention spéciale de déversement. Un pré-traitement des eaux usées dimensionné sur les effluents de l'activité devra être

étudié par l'établissement pour atteindre les normes attendues de rejet. La convention de déversement des eaux industrielles définira les modalités complémentaires à caractère technique, financier et administratif que l'établissement s'engagera à respecter pour la mise en œuvre de l'arrêté autorisant le raccordement et le déversement des effluents.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de régulation, de traitement (débourbeurs / séparateurs hydrocarbures) et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 6 | Dispositions applicables aux zones UL

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones UL sont les zones spécifiquement dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (sports, loisirs, culture, santé, scolaire ...) et des services publics.

Le secteur UL comprend un sous-secteur ULGV dédiée à l'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE UL1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admis dans la zone doivent respecter les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage (cf. Dispositions générales).

Destinations et sous-destinations autorisées

En secteur UL : L'ensemble des sous-destinations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées.

En secteur ULGV : Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage sont autorisés.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations de la zone.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles relevant du caractère et de la vocation de la zone. Sont notamment interdits :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les hôtelleries de plein air, soumises à autorisation préalable,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles,
- Les habitations autres que celles visées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UL3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UL4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UL : La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du niveau du sol naturel. La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres.

En secteur ULGV : La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du niveau du sol naturel. La hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

ARTICLE UL6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

- **En secteur UL :**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette

intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortune, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

Exception

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteur ULGV :**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau précaires sont interdites.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

ARTICLE UL7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

ARTICLE UL8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

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

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

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Toutes destinations autorisées dans l'ensemble de la zone UL	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, il

est imposé la réalisation de places de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UL10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.

Chapitre 7 | Dispositions applicables aux zones UT

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones UT sont les zones spécifiquement dédiées à l'accueil de structures d'hébergement touristique en zone urbaine.

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

ARTICLE UT1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations autorisées

L'ensemble des sous-destinations liées aux hébergements touristiques sont autorisées.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations de la zone.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles relevant du caractère et de la vocation de la zone. Sont notamment interdits :

- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière,
- Les affouillements, exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles,
- Les habitations autres que celles visées ci-dessus.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UT2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Non réglementé.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UT3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UT4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UT5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du niveau du sol naturel. La hauteur totale des constructions est limitée à 13 mètres.

ARTICLE UT6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture ou a minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériaux précaires sont interdites.

Les clôtures existantes de qualité à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

ARTICLE UT7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Un écran végétal pourra être exigé en limite de zone.

ARTICLE UT8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

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

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

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Toutes destinations autorisées dans la zone UT	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation, de bureaux, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, il est imposé la réalisation de places de stationnement dédiés aux vélos. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- Des besoins des occupants, des salariés et des visiteurs ;
- De sa situation géographique au regard des transports collectifs et de l'offre en stationnement vélo existante ou projetée.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE UT10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement, ...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone U, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones 1AU correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.

Différents types de zones 1AU sont proposés :

- Les zones 1AUB et 1AUC, destinées à accueillir des projets mixtes à dominante d'habitat, et qui se différencient par les niveaux de densité possibles,
- La zone 1AUG, correspondant au futur quartier de la Gare.
- Les zones 1AUE destinées à accueillir des activités économiques, au sein desquelles on peut retrouver les différentes distinctions de vocations des zones UE,

La zone 2AU à vocation d'urbanisation future : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

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

ARTICLE AU1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous conditions et interdites s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUB, celles de la zone UB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UC
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour la zone 1AUG : logement, hébergement, équipements d'intérêts collectifs et services publics, bureaux ainsi que les activités de service effectuant l'accueil d'une clientèle liées aux activités de santé.

Dans l'ensemble de la zone 2AU sont admises l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, réalisés dans le cadre de leur volume, dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol du bâtiment initial à la date d'approbation du PLUi, la hauteur restant limitée à celle de la construction d'origine. Toutes les autres destinations et sous-destinations non mentionnées ci-dessus sont interdites.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUB, celles de la zone UB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UC
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUC, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

ARTICLE AU3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUBB, celles de la zone UBB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UCA
- Pour le secteur 1AUCB, celles de la zone UCB
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUC, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

ARTICLE AU4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles concernant l'emprise au sol des constructions s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUBB, celles de la zone UBB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UCA
- Pour le secteur 1AUCB, celles de la zone UCB
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUC, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

ARTICLE AU5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles concernant la hauteur maximale des constructions s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUBB, celles de la zone UBB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UCA
- Pour le secteur 1AUCB, celles de la zone UCB
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUC, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

ARTICLE AU6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Les règles concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUB, celles de la zone UB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UC
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUCA, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

ARTICLE AU7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUB, celles de la zone UB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UC
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUCA, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

ARTICLE AU8 | STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement s'appliquant à ces secteurs sont :

- Pour le secteur 1AUB, celles de la zone UB
- Pour le secteur 1AUC, celles de la zone UC
- Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)
- Pour les zones 2AUCA, celles de la zone UCA
- Pour les zones 2AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs).

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE AU10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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

D'une façon générale, les équipements propres (voirie, bassin d'orage, assainissement, ...) liés à une opération d'aménagement autorisée en zone AU, ne doivent pas s'implanter au sein de l'espace agricole.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

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

Le secteur agricole, repéré par l'indice A, correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation, aux habitations isolées (y compris les habitations de tiers) et aux villages de petite dimension. Il comprend les sous- secteurs :

- Ap : correspondant aux « cœurs de village » d'intérêt patrimonial,
- AH : correspond aux villages plus structurés du territoire (STECAL, au sein desquels les nouvelles habitations en comblement de dents creuses sont autorisées).
- AHp : correspond aux « cœurs de village » d'intérêt patrimonial des villages plus structurés du territoire (STECAL, au sein desquels les nouvelles habitations en comblement de dents creuses sont autorisées).
- AE : correspond aux entreprises isolées en zone agricole, permettant les évolutions limitées de ces entreprises.
- AN : correspond aux zones agricoles « inconstructibles », car situées dans des endroits où le développement de bâtiments agricoles n'est pas souhaitable.
- AC : correspond aux carrières.
- AEP : correspond aux zones spécifiques qui accueillent des équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone agricole (STECAL notamment pour les stations d'épuration, châteaux d'eau...).
- AR : zone spécifique qui accueille des activités mixtes (STECAL dont l'objectif est de permettre des évolutions limitées de ces entreprises et le changement de destination des constructions existantes).

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

ARTICLE A1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations autorisées

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées excepté dans le sous-secteur AN.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'il s'agisse d'ouvrages, installations, infrastructures ou constructions en lien avec la gestion de l'eau, des réseaux, de la circulation, des télécommunications, ou la gestion des milieux et de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, excepté le sous-secteur AN :

- Les constructions situées dans le prolongement de l'acte de production tel que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de l'exploitation, après avis de la CDPENAF.
- La rénovation, la transformation ou l'extension des bâtiments existants est possible pour les activités agro-touristiques (gîte, chambres d'hôte, accueil) et autres activités de diversification agricole (ferme pédagogique, ferme auberge...), si ces activités se situent dans le prolongement de l'activité agricole sur place et sous réserve que ces activités demeurent accessoires à l'activité agricole principale, et à la condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels.
- Les rénovations de constructions existantes, constructions nouvelles, extensions et annexes à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à condition :
 - Qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités (il est à noter que dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation) ;
 - Qu'elles soient implantées en priorité à proximité du siège d'exploitation et cas d'impossibilité, localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation, pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.
 - Que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ;
 - Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 800 m².
- Les constructions et installations liées à la méthanisation, sous réserve que les conditions d'accès soient suffisantes et que l'activité de méthanisation soit liée à l'activité agricole (utilisation de matières premières issues de l'agriculture notamment).
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019), sous réserve que :
 - Le total de l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante, sur la durée du PLUi ;
 - De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les extensions situées dans la présente zone, dépendante d'une habitation régulièrement édifiée dans une autre zone, sont autorisées à condition de respecter les règles édictées ci-dessus.

- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019), à condition que :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher cumulées des annexes n'excèdent pas 50 m², sur la durée du PLUi. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
 - De se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
 - De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- Il pourra être dérogé à la règle d'implantation des 20 mètres des annexes par rapport à la construction principale :
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre patrimonial identifiées au PLUi (exemples : petit patrimoine, bâtiment ou ensemble urbain d'intérêt patrimonial, ...).
 - Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).

Cette dérogation ne s'applique qu'à la condition où aucune contrainte n'est apportée à l'activité agricole (exemples : périmètre de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...).

Les annexes situées dans la présente zone, dépendantes d'une habitation régulièrement édifiée dans une autre zone, sont autorisées à condition de respecter les règles édictées ci-dessus.

- Les rénovations des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019).
- Les divisions d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) en plusieurs logements, à condition :
 - De ne pas créer de contrainte supplémentaire à l'activité agricole (exemples : périmètre de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...) ;
 - De ne pas nuire à la qualité architecturale et patrimoniale du village et de l'habitation existante ;
 - De répondre aux normes de sécurité, de ne pas créer d'accès supplémentaire, de disposer d'une capacité de stationnement suffisante sur le terrain d'assiette du projet, de disposer d'aménagements de sécurité routière pour la collecte des ordures ménagères ;
 - De disposer d'une capacité en réseaux (électricité, eau, assainissement) et défense incendie suffisante.

Seules les annexes (abris de jardins, piscines) sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol et d'une surface de plancher cumulée de 25 m² par logement créé. Les extensions ne sont pas permises.

- Le changement de destination des bâtiments répertoriés au plan de zonage, en habitat ou en hébergement touristique, dès lors que ce changement respecte le principe de réciprocité sanitaire, et sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient.

Au sein des sous-secteurs AH et AHp :

- Les constructions et les changements de destination à usage d'habitation, sous réserve que la construction projetée ne génère pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes et extensions aux habitations existantes.

Au sein du sous-secteur AE :

- L'extension limitée des constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Au sein du sous-secteur AC :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Au sein du sous-secteur AEP :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la vocation de la zone agricole (stations d'épuration, lagunes, châteaux d'eau ...).

Au sein du sous-secteur AR :

- Les changements de destination des bâtiments existants, à usage de :
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - Hébergement hôtelier et touristique,
 - Salles de réception privée,
 - Activités de restauration, excepté les cafés et les bars.
- L'extension limitée des constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019). L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019), à condition que :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher cumulées des annexes n'excèdent pas 50 m², sur la durée du PLUi. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
 - De se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Il pourra être dérogé à la règle d'implantation des 20 mètres des annexes par rapport à la construction principale :

- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre patrimonial identifiées au PLUi (exemples : petit patrimoine, bâtiment ou ensemble d'intérêt patrimonial, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).

Cette dérogation ne s'applique qu'à la condition où aucune contrainte n'est apportée à l'activité agricole (exemples : périmètres de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...).

Les constructions et les changements de destinations énumérés ci-dessus sont autorisées sous réserve de ne pas créer de gêne au développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone, toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées ci-dessus sont interdites.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.



- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.

- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaignu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

ARTICLE A3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :

- Sur les limites séparatives,

- Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

- En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.

- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.

- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.

- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

- **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

ARTICLE A4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, les combles aménageables étant autorisés.

La hauteur des autres types de constructions n'est pas règlementée.

Bâtiments annexes

Pour les bâtiments annexes des habitations, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Hauteur en limite séparative

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Exceptions

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ou à minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faitage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les changements de destination

Tout projet portant sur un bâtiment répertorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, devra être réalisé de manière à mettre en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment :

- Respect des façades et du gabarit de la construction notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.
- Choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- Ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Toiture : les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-ronde à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierres à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

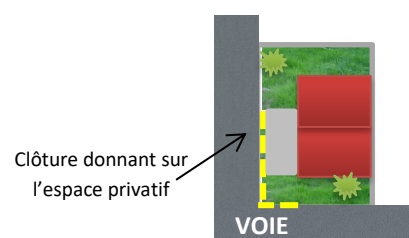
Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.
- Par un grillage rigide.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.

Exceptions

- Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile et longeant un espace privatif de la construction, la hauteur totale de la clôture donnant sur



l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m, afin de préserver l'intimité.

- Pour des raisons de sécurité et de nuisances, les clôtures aux habitations qui bordent les routes départementales peuvent, sous réserve d'une bonne intégration par rapport au bâti et à l'environnement, ainsi que des clôtures adjacentes, être élevées jusqu'à 1,80m.

b) En limite séparative et emprise publique :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).



En outre, au sein des secteurs d'intérêt patrimonial indicés « p », les règles suivantes s'appliquent

Expression architecturale

Les constructions neuves et les modifications des bâtiments existants (extension, rénovation) peuvent être d'expression architecturale inspirée de l'architecture traditionnelle ou d'écriture architecturale plus créative et novatrice.

Dans les deux cas, le projet devra répondre à un dessin d'ensemble soigné, tenant compte de l'environnement bâti et paysagé. La création architecturale proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu environnant existant tout en recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Des matériaux modernes pourront 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.

Toitures

Les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle au plus grand côté de la construction et à la rue.

Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées uniquement dans le cadre d'un projet architectural le justifiant. Elles devront être limitées en surface et permettre soit une liaison entre deux volumes, soit une bonne intégration architecturale pour diminuer un impact volumétrique.

Les toitures des constructions de conception traditionnelle seront couvertes en tuile canal de terre cuite ou de tuiles formées d'une ondulation de forme demi-ronde sur un seul moule. La coloration des tuiles sera de teinte nuancée brun rouge. La couleur unie n'est pas autorisée.

Sur les bâtiments d'expression plus contemporaine, pourront également être autorisées, en plus des matériaux traditionnels cités ci-dessus, des couvertures en cuivre, zinc et plomb. Les membranes PVC sont autorisées uniquement en couleur sombre.

Les descentes d'eau pluviales et les gouttières en PVC de la couleur de l'enduit de façade sont autorisées.

Les châssis de toits sont autorisés sous condition :

- d'un encastrement dans la toiture
- du dimensionnement maximum suivant : 78 X 98 cm.
- d'être posés verticalement
- d'être axées sur les ouvertures de façade dans la mesure du possible.

Façades

Le séquençement des façades des constructions nouvelles donnant sur les espaces publics, sera particulièrement soigné. Il s'attachera à reprendre le rythme du bâti traditionnel environnant. 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). Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant. Une trop grande variété de formes d'ouvertures est préjudiciable à l'harmonie de la façade.

Les matériaux autorisés pour les façades seront en adéquation avec la nature du bâtiment et son époque de construction. Les bardages de PVC sont interdits.

La couleur des enduits des constructions neuves et des extensions devra être en relation avec celle des enduits traditionnels dans une variété de beige. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdites.

La finition des enduits sera talochée, époncée, brossée, lavée. Seule la peinture d'aspect mate est autorisée. Les menuiseries et volets doivent être colorés en contraste avec la couleur de l'enduit de la façade. Les ferrures seront de la couleur des menuiseries. Le blanc pur est interdit. Les teintes trop vives sont à exclure. Le nombre de couleur est limité à deux dans un même camaïeu. Les tons choisis seront en correspondance avec les usages des époques de construction du bâti.

Seuls sont autorisés les volets roulants dont les coffres d'enroulement sont intérieurs et non visibles depuis l'espace public. Les parties visibles en position fermée (rails et rideau) doivent être peintes de la couleur de la fenêtre.

Vérandas

Les vérandas seront interdites devant les façades sur voies.

Dans les autres cas, les vérandas devront s'intégrer au volume existant par leurs pentes de toiture, leurs matériaux et leur couleur. Elles doivent présenter un maillage étroit et vertical en bois, en acier ou en alu laqué de couleur. Les profilés seront le plus fin possible. Leurs matériaux et leurs couleurs seront traités en harmonie avec ceux de la construction initiale. Le PVC blanc ainsi que l'aluminium ton naturel sont interdits.

Exception

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle.

Exception pour le sous-secteur AEP

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

ARTICLE A8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 100 m).

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Autres destinations autorisées dans la zone A	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE A10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation) :

Les zones naturelles correspondent à des 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'espaces naturels. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le secteur naturel, repéré par l'indice N, correspond aux zones naturelles et forestières à protéger (y compris les éventuelles habitations isolées). Il comporte les sous-secteurs :

- NEP : correspond aux zones spécifiques qui accueillent des équipements publics.
- NL : correspond aux zones naturelles de loisirs
- NT : correspond aux zones naturelles accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques.

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

ARTICLE N1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations autorisées

La zone naturelle est une zone inconstructible, au sein de laquelle seules les exceptions listées ci-dessous sont rendues possibles.

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'il s'agisse d'ouvrages, installations, infrastructures ou constructions en lien avec la gestion de l'eau, des réseaux, de la circulation, des télécommunications, ou la gestion des milieux et de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements sous réserve de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019), sous réserve que :
 - Le total de l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, sur la durée du PLUi ;
 - De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.Les extensions situées dans la présente zone, dépendante d'une habitation régulièrement édifiée dans une autre zone, sont autorisées à condition de respecter les règles édictées ci-dessus.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019), à condition que :

- L'emprise au sol et la surface de plancher cumulées des annexes n'excèdent pas 50 m², sur la durée du PLUi. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
- De se situer en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- De ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Il pourra être dérogé à la règle d'implantation des 20 mètres des annexes par rapport à la construction principale :

- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre patrimonial identifiées au PLUi (exemples : petit patrimoine, bâtiment ou ensemble urbain d'intérêt patrimonial, ...).
- Lorsque le projet se situe sur une unité foncière comprenant des particularités d'ordre naturel identifiées au PLUi ou avérées (exemples : zones humides, Atlas des Zones Inondables, secteur à risque naturel, Espace Boisé Classé, ...).

Cette dérogation ne s'applique qu'à la condition où aucune contrainte n'est apportée à l'activité agricole (exemples : périmètre de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...).

Les annexes situées dans la présente zone, dépendantes d'une habitation régulièrement édifiée dans une autre zone, sont autorisées à condition de respecter les règles édictées ci-dessus.

- Les rénovations des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019).
- Les divisions d'une habitation existante à la date d'habitation du PLUi (25 juin 2019) en plusieurs logements, à condition :
 - De ne pas créer de contrainte supplémentaire à l'activité agricole (exemples : périmètre de réciprocité agricole, plan d'épandage, zone de non-traitement, ...),
 - De ne pas nuire à la qualité architecturale et patrimoniale du village et de l'habitation existante,
 - De répondre aux normes de sécurité, de ne pas créer d'accès supplémentaire, de disposer d'une capacité de stationnement suffisante sur le terrain d'assiette du projet, de disposer d'aménagements de sécurité routière pour la collecte des ordures ménagères,
 - De disposer d'une capacité en réseaux (électricité, eau, assainissement) et défense incendie suffisante.

Seules les annexes (abris de jardins, piscines) sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol et d'une surface de plancher cumulée de 25 m² par logement créé. Les extensions ne sont pas permises.

- Le changement de destination des bâtiments répertoriés au plan de zonage, en habitat ou en hébergement touristique, dès lors que ce changement respecte le principe de réciprocité sanitaire, et sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Au sein du sous-secteur NL :

- Les constructions, installations ou changement de destination permettant d'accueillir des activités de pleine nature et d'animation du site.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public et l'entretien du site tels que : les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, les aires de camping-car, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les tables de pique-nique, les jeux pour enfants, les cabanons pour jardins familiaux, etc.).

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements.

Au sein du sous-secteur NT :

- Les constructions, installations ou changement de destination permettant d'accueillir des activités de pleine nature et d'animation du site.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public et l'entretien du site tels que : les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, les aires de camping-car, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, les tables de pique-nique, les jeux pour enfants, les cabanons pour jardins familiaux, etc.).
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements.
- Les constructions et aménagements liés aux activités d'hébergement touristique, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu naturel protégé.
- Les constructions liées aux activités de restauration, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu naturel protégé.

Au sein du sous-secteur NEP :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la vocation de la zone naturelle (stations d'épuration, lagunes, châteaux d'eau ...).

Destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone, toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées ci-dessus sont interdites.

II | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer, est libre. L'implantation de la construction devra être cohérente par rapport à l'harmonie générale de la rue.

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être imposées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements ou qui intéressent la totalité d'un îlot. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies : les limites avec les voies ne supportant pas l'accès au terrain, sont considérées comme des limites séparatives.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.



- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Pour s'aligner sur le retrait des constructions voisines existantes présentant une qualité architecturale, afin de conforter l'intérêt architectural de la rue.
- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaignu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

Les reculs à respecter vis-à-vis des routes départementales sont inscrites dans les dispositions générales.

ARTICLE N3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, selon l'une des situations suivantes :

- Sur les limites séparatives,
- Sur l'une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite : le retrait par rapport à cette limite devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).
- En retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait par rapport à ces limites devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m minimum ($L = H/2$).

Toutefois, des implantations spécifiques peuvent être autorisées, dans l'une des situations suivantes :

- **Composition d'un aménagement d'ensemble**

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de lotissements, qui intéressent la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 m. Dans ce cas, la composition urbaine des constructions devra être cohérente et de qualité.

- **Problématiques techniques ou de sécurité**

- Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité au terrain ou techniques, notamment au niveau des carrefours et le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En cas de division de parcelles en drapeau, lorsque la construction nouvelle se situe en second rideau. Dans ce cas, la construction en second rideau doit s'implanter tout en veillant aux potentielles vues occasionnées sur les constructions et terrains voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- **Cohérence architecturale ou préservation du patrimoine environnant**

- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment identifié comme étant d'intérêt patrimonial.
- Lorsque le projet de construction se situe dans le périmètre de protection de la vieille-ville de Montaigu, en présence de haies, d'arbres remarquables, de petit patrimoine architectural ou de murs à protéger, afin de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié au PLUi.
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.
- Pour les extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.

- **Dispositions d'ordre environnemental**

- Lorsque le projet de construction fait l'objet de travaux permettant d'améliorer ses performances énergétiques (exemple : isolation thermique par l'extérieur), le retrait par rapport aux limites latérales peut être réduit, sans pour autant dépasser de celles-ci.

ARTICLE N4 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N5 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

La hauteur des autres types de constructions n'est pas règlementée.

Bâtiments annexes

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 m et est ramenée à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Hauteur en limite séparative

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur volumétrie (hauteur, forme) et l'orientation des toitures, s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines, tout en veillant à respecter l'éclairage naturel des constructions et terrains avoisinants.

Exceptions

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension peut présenter la même hauteur que la construction existante, sous réserve d'une bonne intégration du projet.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N6 | CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES, DES TOITURES ET DES CLOTURES

Expression architecturale

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Elles doivent, par leur parti pris architectural, leur volume et leur choix de matériaux et couleurs, s'insérer de manière discrète dans le paysage naturel de la zone, sans le dénaturer.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits.

Les bâtiments construits en matériaux précaires sont interdits.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la construction (façade ou toiture), dès lors où cette intégration est techniquement possible, afin qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants et à la qualité des entrées de bourg.

Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasse sont autorisées.

En cas de toitures à pente, elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté de la construction. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ou à minima de les réduire à 20 cm maximum.

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes et à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la couverture sera comprise entre 30 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera comprise dans ce cas entre 50 et 100%.

Les fenêtres de toit seront encastrées.

Les extensions et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront présenter le même faîtage, le même débordement de toiture et la même pente que la construction à laquelle elles se rattachent, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.

Façades

Les façades devront être composées de façon cohérente, tant dans les matériaux, que la couleur ou le percement des ouvertures. Le choix d'un traitement différencié d'une partie de la construction devra s'effectuer dans le respect de la cohérence globale de la construction. Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions dédiées à l'habitat, les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

En cas de surélévation, les matériaux utilisés ainsi que les rythmes d'ouverture des façades doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de l'édifice concerné.

Pour les ravalements, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et en rapport avec l'environnement.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de sa cohérence avec le bâtiment existant.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les changements de destination

Tout projet portant sur un bâtiment répertorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, devra être réalisé de manière à mettre en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment :

- Respect des façades et du gabarit de la construction notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.
- Choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- Ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Toiture : les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-ronde à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Clôtures

- **Intégration architecturale et environnementale des clôtures**

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,

- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

- **Implantation et hauteur des clôtures**

La clôture devra s'adapter, dans son implantation et sa hauteur, à la pente du terrain sur laquelle elle est édifiée.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières pourront être imposées pour des raisons de sécurité (exemples : interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

La hauteur maximale citée ci-dessous pourra être réduite pour des raisons de sécurité.

- **Composition des clôtures**

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la clôture doit, dans la mesure du possible, être végétale (exemples : haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois, ...) ou constituée d'un mur en pierres à condition de préserver les corridors écologiques.

Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale ou son environnement.

Les clôtures composées de matériaux bruts destinés à être recouverts (exemples : parpaings, plaques de béton brut, ...), de matériaux précaires ou de matériaux de fortune (exemples : tôles, bâches, haies artificielles...), sont interdites.

- **Pour les réfections et extensions de clôtures**

Les clôtures existantes et de qualité à la date d'approbation du PLUi (25 juin 2019) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

- a) A l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile :

La clôture préservera la qualité esthétique de la rue grâce à des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration dans son environnement immédiat.

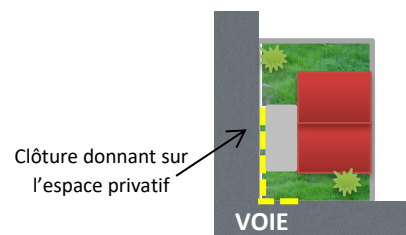
Les clôtures seront réalisées selon l'une des situations suivantes :

- Par une haie ou en maçonnerie (soit de pierres apparentes, soit enduite ou peinte dans des tonalités en accord avec la construction principale), qui pourront être complétées par des dispositifs qualitatifs non pleins de types : grille rigide, haie, barreaudage, claire voie.
- Par un grillage rigide.

Leur hauteur totale sera limitée à 1,20 m.

Exceptions

- Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile et longeant un espace privatif de la construction, la hauteur totale de la clôture donnant sur l'espace privatif des constructions est fixée à 1,80 m, afin de préserver l'intimité.



- Pour des raisons de sécurité et de nuisances, les clôtures aux habitations qui bordent les routes départementales peuvent, sous réserve d'une bonne intégration par rapport au bâti et à l'environnement, ainsi que des clôtures adjacentes, être élevées jusqu'à 1,80m.

b) En limite séparative et emprise publique :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

L'ensemble des règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures situées autour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.
- Aux clôtures situées autour d'activités professionnelles dangereuses ou nécessitant une sécurité accrue (exemples : site industriel, élevage canin, ...).

Equipements techniques divers

Les citernes (gaz, mazout), récupérateurs d'eau de pluie, climatiseurs, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public, sauf contraintes techniques.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, ...) devront être dissimulés soit en étant intégré dans la façade de la construction ou intégrés dans une clôture ou une haie.

Les paraboles et antennes de télévisions seront intégrées de façon harmonieuse sur la toiture (positionnement à côté d'une souche de cheminée, choix de couleur...).

Exception pour le secteur NEP

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

ARTICLE N8 | STATIONNEMENT

Modalités de calcul

Les règles quantitatives figurant ici concernent des obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement. Ces obligations s'appliquent à la fois aux constructions nouvelles et aux travaux sur existant, sauf exceptions fixées ci-après. Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 50m²) d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, sauf si le projet entraîne la création d'un

ou de plusieurs nouveaux logements. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées pourra être demandée si le nombre de places requis n'est pas atteint.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, les obligations de réalisations de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (distance inférieure à 100 m).

Règles quantitatives

Les places de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Destination / sous-destination projetée	Nombre de places requises
Logement	2 places par logement
Autres destinations autorisées dans la zone N	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : ▪ Des besoins des salariés et des visiteurs ; ▪ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les bâtiments existants régulièrement édifiés avant l'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone, le nombre de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

III | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N9 | DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées des constructions quel que soit leur destination doivent être adaptées à l'utilisation des engins de secours et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3 mètres de chaussée). Une largeur plus importante pourra être exigée en fonction de la nature du projet et de son environnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :

- Par le ramassage des ordures ménagères ;
- Par la prévention incendie.

Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé.

ARTICLE N10 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions des constructions ou installations sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. Ce raccordement au réseau doit respecter les prescriptions édictées par le règlement du service d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel pourra être mis en place pour recevoir les effluents. Il devra être conforme aux prescriptions du schéma départemental et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement : le recueil, l'utilisation, l'infiltration lorsque cela est possible sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les ouvrages mis en place pour réguler les eaux pluviales doivent limiter les débits de fuite à 3 litres par seconde et par hectare aménagé. Tout projet de construction et d'aménagement doit respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques compatibles. Dans ce cas, un réseau distinct du réseau public d'eau potable devra être réalisé.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du Code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, fibre optique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, ces dispositifs devront être intégrés et ne pas porter préjudice au paysage.

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

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



ANNEXE PATRIMONIALE

ANNEXE I | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL REPERES

Composition des façades et volumétrie des bâtiments

a) « Edifices remarquables »

Ces édifices seront intégralement maintenus ou restitués dans leurs dispositions architecturales d'origine. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Dans tous les cas, les éléments d'encadrement des baies, ceux des chaînages, des corniches, souches de cheminées et des soubassements éventuels seront conservés et remis en place. Les éléments remarquables, éventuellement découverts lors de travaux, doivent être conservés.

Quand les ouvertures sont visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales et être axées sur les ouvertures des étages lorsqu'elles existent. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant.

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. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Toutefois, des percements nouveaux et limités pourront être autorisés si les caractéristiques principales de l'immeuble ne sont pas sensiblement modifiées. Tout projet de création ou de disparition de percement sera créé de manière à mettre en valeur l'édifice et ses façades depuis l'espace public.

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

- Seront préservés les jambages et les encadrements des portes et des 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...). Les percements seront pratiqués dans les élévations en respectant obligatoirement la trame et les axes de symétrie existants. Les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges ou au maximum carrées. Les ouvertures de grandes dimensions pour des accès de véhicules devront être obligatoirement de proportions verticales ou au minimum carrées. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant. La création de baies de grande largeur ne pourra être autorisée que sur les façades non visibles des voies. Elles devront être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

c) « Ensembles urbains 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.

Des modifications de volume, des percements nouveaux pourront être autorisés. Les extensions pourront être autorisées si elles ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ou à son environnement.

Seront 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...). Les percements seront pratiqués dans les élévations suivant la trame et les axes de symétrie existants. Les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges ou au maximum carrées. Toutefois, des ouvertures de proportions différentes pourront être autorisées selon la composition architecturale de l'édifice existant.

d) Pour l'ensemble des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés

Des démolitions totales ou ponctuelles pourront être autorisées si le projet de démolition permet la création d'une composition urbaine cohérente et de qualité, sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.

Traitement des façades en pierre et ravalement par enduit des bâtiments

Les façades, corniches, chaînes d'angle ou les encadrements en brique, en pierre de taille de tuffeau ou de granit seront nettoyées ou ravalées suivant les techniques traditionnelles au chemin de fer, à la brosse, au jet sous pression ou encore par micro-gommage. Les ragréages par des mortiers d'imitation ne seront pas autorisés. Les pierres trop altérées ou éclatées seront remplacées par des pierres identiques. Les éclats de pierre d'une dimension inférieure à 5 cm de côté pourront être réparés à l'aide de mortier de ragréage. Au-delà, c'est la pierre qui devra être changée dans ses dimensions d'origine.

Toutes les moulurations seront conservées selon leur profil d'origine ou restituées si elles ont disparu. Leurs reliefs et leurs profils originaux (moulurations, bossages, etc.) seront conservés et ne devront pas être enduits.

Les briques seront laissées apparentes, elles ne seront pas peintes. Les jointoiements seront réalisés avec soin, au mortier de chaux naturelle et sable. Les plaquettes sont interdites, sauf de façon exceptionnelle pour des reprises ponctuelles, lors de la restauration de façades (encadrements de baies, chaînage...).

Pour les maçonneries de moellons apparents, les moellonages existants seront conservés, les petites pierres de calages entre moellons ne devront pas être supprimées. En cas de remplacement ponctuel, les pierres seront de même origine et auront les mêmes caractéristiques (dimensions, forme, teinte, etc.) que celles des maçonneries maintenues. Sur les immeubles en pierre de moellons il sera appliqué un enduit pierres vues avec un mélange chantier composé d'un mortier de chaux blanche naturelle et de sable de rivière de granulométrie grossière (0/8). L'enduit pierre vue sera réalisé en finition lavée brossée. Un esprit de sel sera appliqué en finition pour nettoyer la façade et faire ressortir la teinte des pierres. La teinte de l'enduit se rapprochera de celle des enduits anciens réalisés à Montaigu.

Les enduits seront réalisés avec un mélange chantier composé d'un mortier de chaux blanche naturelle et de sable de rivière. La teinte de l'enduit se rapprochera de celle des enduits anciens. L'enduit sera réalisé en finition brossée, talochée ou lavée. Les enduits industriels monocouches et les enduits organiques (exemples : revêtement plastifiés) sont interdits.

Les enduits en surépaisseur par rapport aux pierres ou briques d'encadrements sont proscrits. L'enduit sera affleurant. Les enduits pourront 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.

La pose d'un bardage, de quelque nature que ce soit, est proscrite sur toutes les façades visibles depuis l'espace public dans le centre et faubourgs historiques.

Les maçonneries de parpaings ou de briques ne devront pas rester apparentes.

L'utilisation d'enduits industriels est autorisée sur les maçonneries autres qu'en pierre ou en briques pleines (murs en parpaings, en béton...). Leur aspect devra s'apparenter le plus possible aux enduits traditionnels (teinte, finition).

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Toitures des bâtiments

a) Les couvertures en tuiles

La tuile canal est le matériau dominant et traditionnel. En secteur historique, les toitures devront être réalisées en tuiles canal de terre cuite dite tige de botte qui sont composées de deux tuiles séparées, l'une est appelée tuile courante et l'autre tuile couvrante. Les faitages doivent être réalisés avec la même tuile canal posée à bain de mortier de chaux. Les tuiles d'égout seront bloquées par ajout d'un rang de tuiles posées à bain de mortier de chaux ainsi que les arêtières. Les ergots ne devront pas être visibles sur les extrémités de la toiture (faîtage, rives, etc.). La couleur des tuiles sera de teinte nuancée brun rouge. La couleur unie n'est pas autorisée.

Les tuiles mécaniques formées d'une ondulation de courant et de couvrant sur un seul moule ne sont pas autorisées sur les édifices remarquables et intéressants mais peuvent l'être sur des constructions récentes ou d'intérêt patrimonial moindre à condition que le galbe du dessous respecte la forme des tuiles courantes traditionnelles et que leur couleur soit de ton brun rouge.

L'usage de plaques de fibrociment est proscrit, y compris en cas de recouvrement par des tuiles canal (« tige de botte »).

b) Les couvertures en ardoises

Pour les ardoises : seules les ardoises naturelles seront employées. Ces ardoises doivent être posées au crochet inox teinté noir (ou au clou, en particulier pour les édifices remarquables et les toitures les plus anciennes). Les faitages devront être réalisés avec des tuiles faîtières scellées au mortier de chaux sans emboîtement ou en zinc sur les édifices construits à partir de 1900. Les ouvrages décoratifs tels que les épis, faitages à festons de zinc ou de terre cuite devront être conservés ou restitués lorsqu'ils ont existé.

Les jonctions de toiture (noues, renvers...) doivent être réalisées sous la forme arrondie, par taille de l'ardoise sur les édifices remarquables ou à angle vif, par un système de zinguerie dissimulé sous la couverture (noquets) sur les constructions de moindre d'intérêt. Les faitages devront être en zinc naturel ou en tuile. Les toitures se termineront par une dalle type dalle nantaise ou en chéneau de zinc naturel.

Les solins seront réalisés avec mortier de chaux blanche naturelle et sable, sans aucune trace de zingueries apparentes.

Les sorties de ventilation en relief sont prohibées. Les ventilations se feront par pose de chatières intégrées dans le plan de toiture, sans saillie ni relief. En cas de nécessité technique, la dissimulation se fera par un chapeau de petite taille en terre cuite, en zinc ou encore en cuivre.

c) Les ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont interdites sur les édifices remarquables. Les châssis de type « tabatière » traditionnel sont autorisés. Ils seront alors de formats verticaux, encastrés (placés dans le plan de la toiture), axés sur les baies des façades. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis de toiture sont interdits.

Sur les édifices intéressants, les châssis de toit sont autorisés sous condition :

- D'être placés sur des parties non vues depuis l'espace public
- D'un encastrement dans la toiture (placés dans le plan de la toiture)
- Du dimensionnement maximum suivant : 98 X 78 cm
- D'être de formats verticaux, axés sur les baies des façades.

d) Les zinqueries

Pour les toitures en ardoises, les gouttières seront de type « nantaises ».

Pour les couvertures en tuiles canal, les gouttières pendantes sont autorisées. Pour les toitures sur corniche en pierre de taille, sur corniche en brique ou sur génoise, éléments qui doivent rester visibles depuis l'espace public, les gouttières type « nantaises » seront autorisées. Sur les bâtiments remarquables, il sera utilisé des gouttières cachées dans le plan de la toiture.

Les gouttières ne pourront en aucun cas être passantes devant les lucarnes situées en aplomb des façades.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou en cuivre. Elles seront disposées en limite de propriété et seront accompagnées d'un dauphin fonte en pied.

Les descentes d'eaux pluviales en zinc seront de couleur naturelle ou peintes de la couleur de l'enduit du mur. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en PVC et en aluminium sont interdites dans tout le périmètre des secteurs historiques.

e) Les souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être conservées et entretenues. Les nouvelles souches de cheminées doivent être réalisées avec des 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, mitrons, etc.

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

L'ajout de nouvelles souches de cheminées se fera dans l'esprit des souches existantes : elles seront placées au plus près du faîtage et couronnées de briques. Les extractions de ventilations et de fumées doivent être intégrées dans les souches existantes, dans de fausses souches de cheminées ou être non visibles depuis l'espace public.

Menuiseries et ferronneries des bâtiments

a) *Portes et fenêtres*

Les menuiseries extérieures devront toujours être conçues aux dimensions des ouvertures existantes. En conséquence, la partie visible du dormant (le cochonnet) ne devra pas être supérieure de 2 cm. Le double-vitrage et le verre feuilleté sont autorisés sous-réserve d'adaptation des profils traditionnels et d'utilisation de petits bois mortaisés ou collés. Dans ce dernier cas, des intercalaires noirs seront placés entre les petits bois dans l'épaisseur du double vitrage. Les petits bois collés ou intégrés à l'intérieur du double vitrage ne sont pas autorisés. Les fenêtres auront un découpage de carreaux plus haut que large. Les petits bois devront être saillants.

Les jets d'eau et appuis seront arrondis.

Les portes extérieures seront réalisées si elles sont vitrées avec un soubassement en panneaux à plate-bande ou saillants et avec une partie haute vitrée avec meneau central et petits bois saillants. Si elles sont pleines, elles peuvent être composées de plusieurs panneaux soit saillants, soit à plate-bande. S'il y a nécessité de mettre une imposte vitrée, le cadre de celle-ci devra toujours correspondre au cadre du dessin de la porte et la traverse devra être moulurée. Les traverses hautes des portes et impostes seront parallèles au linteau.

L'utilisation de menuiseries rapportées sur les dormants existants (type « rénovation ») est interdite. Les fenêtres et portes-fenêtres en aluminium ou en PVC. sont interdites sur les bâtiments remarquables et intéressants. Sur les autres constructions ces matériaux sont autorisés à condition que leurs profils et moulures soient identiques aux caractéristiques des menuiseries traditionnelles citées ci-dessus (petits bois à l'extérieur du vitrage, jets d'eau et appuis arrondis...).

b) *Volets*

Les volets roulants avec coffres extérieurs ne sont pas autorisés.

Les volets devront être réalisés à battants en bois peint de couleur respectant le nuancier de la commune de Montaigu. Ils seront composés de lames verticales assemblées avec des barres aux arêtes arrondies sans écharpes ou à clefs. Les pentures seront de la même couleur que les volets.

c) *Les garde-corps*

La restauration ou la reconstitution d'éléments de ferronnerie ou de serrurerie devra être faite suivant le modèle d'une construction de même type et de même époque, en utilisant les matériaux d'origine. Les garde-corps en barres d'aluminium ou en PVC. sont interdits. Les barreaudages seront fins (pas supérieur à 2 cm de diamètre). Les garde-corps en verre feuilleté sont autorisés.

d) *Les portails de garage*

Les portails de garage intégrés à l'habitation seront réalisés avec des lames verticales ou à rainures verticales ou encore à panneaux saillants plus hauts que larges. Les portails de style à caissons ou à cassettes ne sont pas autorisés. Les portails en PVC ne sont pas autorisés. Les portails de garage devront être de couleur s'harmonisant avec le reste de la façade. La couleur blanche ou en bois apparent ne sont pas autorisés.

Les portails peuvent être basculants et automatisés mais devront conserver l'aspect des modèles traditionnels.

e) *Les portails d'entrée de propriété*

Les portails d'entrée de propriété seront en métal avec soubassement en tôle et comporteront en partie haute des éléments de ferronnerie verticaux ou avec volutes. Ils pourront être en bois massif et seront composés de lames verticales ajourées ou non.

Les portails en aluminium ou en en PVC sont interdits.

La couleur des portails sera de teinte foncée. La couleur blanche ou en bois apparent ne sont pas autorisés.

Exception

L'ensemble des règles de l'annexe patrimoniale ne s'appliquent pas :

- Aux commerces et activités de services accueillant de la clientèle.