



# Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne

Département de Loire-Atlantique

DOCUMENT DE CONCERTATION

## Modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme

### Pièce 4 - Règlement

Pages modifiées du règlement écrit  
(dans le cadre de modification n° 0.4 du P.L.U.)

en bleu : ajout ou modification de dispositions  
en rouge barré : suppression de dispositions existantes

Procédure	Date d'approbation
Approbation du P.L.U	Conseil Municipal du 30/10/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Conseil Municipal du 11/05/2016
Modification n°0.2 du P.L.U	Conseil Municipal du 19/12/2018
Modification simplifiée n°0.3 du P.L.U	Conseil Municipal du 09/06/2021
Modification n°0.4 du P.L.U	<i>Engagée par arrêté municipal du 19/12/2023</i>
Révision allégée n°1 du P.L.U	<i>Prescrite par délibération du CM le 20/12/2023</i>

**ARTICLE Ua / Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**3.1. Accès**

3.1.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de ~~4~~ 3 mètres, cette largeur n'étant pas exigée pour la reconstruction et l'extension de constructions existantes ainsi que les annexes d'une habitation.

3.1.3 En secteur Ub, la création d'accès est interdite dans le bourg, rue de Saint Cadoc (RD 4) aux abords de l'intersection avec la rue Jean Gouray et avec le chemin rural, et à l'Organais, rue des Bouleaux, sur les linéaires indiqués aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à la légende.

3.1.4. Pour chacun des secteurs Ub<sup>OA</sup>, les conditions de desserte et d'accès aux secteurs doivent respecter les orientations définies en pièce n° 3 du P.L.U. relatives aux *orientations d'aménagement* spécifiques à chacun des secteurs concernés.

3.1.5. En secteur Ubb de Cuziac, la création d'accès privés directs sur la RD 33 doit être limitée : les accès communs à plusieurs constructions principales doivent autant que possible être privilégiés, la création de nouvel accès direct individuel sur la RD 33 devant être justifiée par l'absence de solution alternative et à condition qu'elle ne s'accompagne pas de risque pour la sécurité publique.

Tout projet (y compris les changements de destination ou les extensions de constructions principales) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

**3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, la largeur minimale de chaussée est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies à sens unique :

- largeur minimale de chaussée : ~~4,00 m~~ 3,00 m
- pour les voies desservant plus de 2 lots : au minimum ~~6 m~~ 4 m de plateforme.

Toutefois, en secteur Ub<sup>OA3</sup> situé rue Alexandre Dumas et en secteur Ub<sup>OA3</sup> situé rue Emile Zola, la voirie doit comprendre une emprise minimale de 8 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**3.3. Cheminements piétonniers et cyclables**

Tout projet permettant la création d'au moins 3 logements doit intégrer une desserte adaptée au cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation*).

Les informations écrites et / ou graphiques contenues dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

Les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

**Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.**

#### En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

*Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

**Rappel** : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les plans d'eau,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article 1AU 2 suivant,
- [en secteur 1AU4, à l'Est du chemin 'Breton', toute construction, ainsi que toute installation à l'exception des cas précisés à l'article 1AU2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné \(cf. pièce n°3 – OA6\).](#)

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis sous condition :

1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement* et de programmation" du présent P.L.U.),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :

- secteur **1AU1** : ce secteur devra compter au moins 14 logements par hectare,

- secteur **1AU2** : au moins 14 logements par hectare,

## Règlement du P.L.U.

- secteur **1AU3** : au moins 9 logements,
- secteur **1AU4** : au moins 65 logements,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (**valeur prise par défaut**).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . OU la réalisation de réserves incendie,
  - . OU des opérations ou travaux d'intérêt général,
  - . ~~et~~ à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
  - . [et en secteurs 1AU4, à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation \(cf. OA6 concernée\),](#)
- 3°) en secteur 1AU4, les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des espaces naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement),
- . sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
  - . [et en secteurs 1AU4, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation \(cf. OA6 concernée\),](#)
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- . [et en secteurs 1AU4, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation \(cf. OA6 concernée\),](#)
- 6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- 7°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction principale réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 8°) la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- . [et en secteurs 1AU4, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation \(cf. OA6 concernée\).](#)

**ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES****3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Est interdite la création d'accès directs routiers aux voies départementales.

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U.

En secteur 1AU3, la création d'accès est interdite sur une partie du linéaire de la rue du Docteur Laënnec proche de l'intersection avec la rue Louis Pasteur, tel qu'il est indiqué au document graphique du P.L.U. (cf. plan de zonage) conformément à la légende et aux orientations d'aménagement.

**3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et au ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie en impasse d'une longueur supérieure à 40 m devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

En secteur 1AU3<sup>OA2</sup>, la voie de desserte devra comprendre une emprise minimale de 8 m. L'aménagement du secteur doit permettre l'extension de la voirie de desserte vers le secteur 2AU<sup>OA2</sup> riverain, comme cela est indiqué au document graphique du PLU (cf. zonage).

**3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau potable**

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

**Règlement du P.L.U.****II. Assainissement****a) Eaux usées**

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

**c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'aménagement des secteurs 1AU devra faire l'objet d'une gestion et rétention des eaux pluviales dans le respect des dispositions du **zonage d'assainissement pluvial schéma—directeur d'assainissement pluvial (SDAP)**.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention et réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**III. Electricité, téléphone et télédistribution**

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Secteur 1AU1<sup>0A1</sup> et 1AU2<sup>0A1</sup>:

Les constructions principales établies le long de la RD 4 doivent être implantées :

- en secteur 1AU1<sup>0A1</sup> à moins de 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou,
- en secteur 1AU2<sup>0A1</sup>, à au moins 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou,

Au sein de chaque secteur, elles devront être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m de la limite d'emprise des voies créées.

Les annexes aux constructions principales établies le long de la RD 4 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise de la RD 4. Tout en respectant cette disposition, elles ne pourront pas être établies au devant des constructions principales par rapport à la rue René-Guy-Cadou.

Secteur 1AU3<sup>0A2</sup> :

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des voies publiques, tout en devant respecter les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques et ne pourront pas être établies au devant des constructions principales par rapport à la rue du Docteur Laënnec.

Secteur 1AU4<sup>0A6</sup> :

Les constructions principales doivent être implantées en cohérence avec les unes par rapport aux autres d'un îlot urbain à l'autre, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée.

Leur implantation doit respecter les principes énoncés par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OA6).

En fonction de cet objectif, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'exception des carports, les constructions annexes doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques.

A l'exception de garages ou de carports, les constructions annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

Des dérogations à cette règle peuvent être admises pour :

- des unités foncières localisées à l'intersection de deux voies ou comprises entre au moins deux voies,
- des annexes présentant une qualité architecturale et un aspect extérieur des façades, menuiseries et des toitures au moins aussi qualitatifs que ceux de la construction principale.



**Règlement du P.L.U.**Pour tout secteur 1AU :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement, sauf dispositions particulières précisées par les orientations d'aménagement ou les documents graphiques du PLU (plans de zonage).
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.
- Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- Les constructions et installations techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimal de 7 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 4 mais peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des autres voies.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

[En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>](#), ces règles s'appliquent dans les limites de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OA6).

[Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné \(cf. OA6\)](#) précisent les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites d'espaces naturels à préserver.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, applicables en zone Ub (cf. article Ub 8) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AU.

## Règlement du P.L.U.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . à l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.

Hauteur maximale autorisée :

Zone	Hauteur maximale de la construction principale	Hauteur maximale des annexes <b>séparées</b> de la construction principale
1AU1 et 1AU2	<b>9 m</b>	<b>3,5 m</b>
1AU3	<b>6 m</b>	<b>3,5 m</b>
1AU4	<b>9 m</b>	<b>3,5 m</b>

En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>,

Outre la règle émise ci-dessus, les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné précisent la hauteur maximale des constructions pouvant être admises au sein du secteur dans certains cas particuliers (cf. OA6).

Les hauteurs des constructions principales doivent s'harmoniser les unes avec les autres au sein du secteur, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur (cf. OA6).

Une hauteur maximale légèrement supérieure à celle précisée dans le tableau ci-dessus ne pouvant excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère peut être admise pour des constructions d'habitat collectif ou intermédiaire si elle est justifiée par des motifs techniques indispensables à la réalisation de la construction, dans les conditions précisées par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OAP6).

Cas particuliers :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 monumentales.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

**■ Règles spécifiques relatives aux façades, pignons et toitures**Aspect extérieur des constructions

Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Le bardage en ardoise est interdit.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Toitures

a) Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront deux versants principaux, sauf cas visés à l'alinéa b)

Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

Pour les couvertures de toute construction principale, la toiture sera réalisée en ardoise naturelle ou en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

Les ardoises seront posées à pureau droit.

La pente des toitures sera comprise entre 35 ° et 50 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,

## Règlement du P.L.U.

- . pour des constructions couvertes de toitures terrasses ou des parties de toiture traitées en arrondi,
- . pour des vérandas, des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>, outre les dispositions précédentes, les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OA6) précisent les types de toiture admis en cœur de secteur autour du moulin.

### ■ Clôtures

#### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

#### b) Hauteur maximale :

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

- . Hauteur maximale sur voirie y compris sur cheminement "doux" et sur les limites séparatives situées dans une marge de recul de 5 m par rapport à la voie publique : **1,5 m**
- . Hauteur maximale en limite séparative (et sur emprises publiques autres que sur rue) : **2 m**

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

#### c) Types de clôtures :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
  - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille,
  - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois,
  - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (**cf. annexe 1**).

OU

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (**cf. annexe 1**), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales).
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC.

Les portails, y compris les piles auront une hauteur maximum de 1,5 m.

Sont préconisés les portails de forme rectangulaire et de préférence en bois, en évitant les panneaux pleins, ainsi que les formes courbes, dites "en chapeau de gendarme".

**Règlement du P.L.U.**

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres,

OU

- un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
    - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses de bois, de brandes ou de panneaux tressés,
- le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1),

OU

- un mur en béton moulé d'une hauteur maximale de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage,
- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,
- du grillage rigide doublé ou non d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 1),
- de panneaux ou lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC,
- de la brande.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. annexe 1).

En limite avec les zones naturelles environnantes, les clôtures si elles sont réalisées, comprendront de préférence une haie végétale composées d'essences locales (cf. annexe 1).

En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>, outre les dispositions précédentes, les clôtures devront être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OA6).

#### ■ **Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>, l'ancien moulin existant doit être préservé et dans la mesure du possible faire l'objet d'une rénovation dans un objectif de reprise et de valorisation de ses caractéristiques architecturales originelles (dont les ailes), en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. pièce n°3 - OA6).

Le traitement qualitatif des abords du moulin est aussi exigé afin de contribuer à sa mise en valeur en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (cf. OA6).

#### **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

**Règlement du P.L.U.**

. Pour les zones 1AU1, 1AU2, il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . et une place de stationnement visiteur pour 3 logements.

. En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>, les places de stationnement automobile doivent répondre aux besoins du quartier, en prévoyant au moins deux places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur pour 3 logements.

Pour logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

Conformément à l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, cette obligation d'aires de stationnement est réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

La réalisation d'aires de stationnement collectif ou mutualisé est requise pour satisfaire :

- a minima, les besoins en stationnement visiteur,
- éventuellement tout ou partie des places de stationnement nécessaires aux habitants du quartier.

Dans ce cas, ces aires de stationnement doivent être suffisamment bien réparties et aisément accessibles au sein du secteur 1AU4.

Ces aires de stationnement collectif ou à usage mutualisé doivent être connectées au réseau de cheminement 'doux'.

. Pour les autres zones 1AU, il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . et une place de stationnement visiteur par logement.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurées par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

. Pour logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

. Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

- A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>,

chaque unité foncière destiné à des logements devra être en mesure d'accueillir des vélos.

Tout bâtiment collectif de plus de 5 logements devra prévoir des places de stationnement pour les vélos, devant être adapté au dimensionnement du projet et à la destination de la construction. Ces stationnements devront alors être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

**ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être

## Règlement du P.L.U.

- maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- 13.2. Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés (cf. *pièce n° 3 - O.A.P.* du P.L.U.).
- 13.3. Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) réalisés sur des terrains de plus de 1 ha doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
- 13.4. L'unité foncière recevant la construction principale OU l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doit conserver en secteur 1AU au minimum 50 % d'espace non imperméabilisé.
- Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise sans pouvoir excéder :
- . en secteurs 1AU1 et 1AU2, 90 % de la surface du terrain d'assiette,
  - . en secteur 1AU3, 60 % de la surface du terrain d'assiette,
- sous réserve de prévoir une rétention **complémentaire** des eaux pluviales **avec un débit de fuite de 3 l/s/ha dans selon** les conditions fixées par le **schéma zonage directeur** d'assainissement pluvial (**SD ZAP**).
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sur le secteur 1AU concerné, des coefficients d'imperméabilisation différents pourront être fixés par unité foncière recevant la construction à condition qu'ils respectent le taux d'imperméabilisation maximal fixé ci-dessus.**
- En secteur 1AU4<sup>OA6</sup>, la conservation d'espaces non imperméabilisés sur les unités foncières privées doit aussi être assurée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné, en cohérence avec le zonage d'assainissement pluvial (cf. OA6).**
- 13.5. En secteur 1AU3, une haie végétale d'essences locales devra être plantée en limites nord et ouest du secteur, communes avec la zone agricole.
- En secteur 1AU4, les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné précisent les éléments de trame végétale à conserver, à compléter ou à planter.**
- 13.6. Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés.
- 13.7. Boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme :
- Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservés.
- L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.
- 13.8. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (cf. **annexe 1** sur les essences locales).

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs **1AU** précisent des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'aménagement des secteurs **1AU** doit permettre la mise en place des fourreaux nécessaires au passage ultérieur de la fibre optique.