

CHAPITRE 1. HABITAT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, 1AUa, 2AUa)

CARACTERE DES SECTEURS A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT (SECTEURS Ua, 1AUa, 2AUa)

En tant que traduction réglementaire des orientations du P.A.D.D. relatives à l'habitat, les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones à dominante d'habitat comprenant les secteurs Ua, AUa et 2AUa (cf. règlement graphique).

- La zone Ua est constructible (de suite),
- La zone 1AUa, secteur dit ouvert à l'urbanisation, est constructible, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble du secteur,
- La zone 2AUa, "fermée à l'urbanisation" n'est qu'aménageable et constructible à plus long terme. Ces secteurs 2AUa ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles applicables à ces zones peuvent être assorties de règles spécifiques pour certains secteurs délimités sur le règlement graphique conformément à sa légende (cf. zonage), à savoir :

- des secteurs d'intérêt urbanistique et paysager, correspondant au centre-bourg et au cœur (ancien) de Moricq
- des secteurs d'intérêt patrimonial, concernant les parties à forte valeur patrimoniale du centre-bourg et au bas de Moricq (englobant la tour de Moricq),
- des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : toute opération d'aménagement, toute construction et installation réalisée sur ces secteurs, doivent être compatibles avec les principes émis par ces OAP, présentées en pièce n° 3 du P.L.U.

VENDÉE LOGEMENT esh
6 rue du Maréchal Foch - CS 80109
85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 55 23 00 - Fax 02 51 46 13 04

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites :

1.1. Règles générales dans les zones Ua, 1AUa, 2AUa à vocation principale d'habitat

- . de manière générale, les activités incompatibles avec l'habitat et l'environnement : activités représentant un risque de nuisances (bruit, risques en cas d'incident, d'accident, de dysfonctionnement), pour l'habitat environnant et l'environnement,
- . l'exploitation agricole ou forestière,
- . le commerce de gros,
- . le commerce de détail de plus de 100 m² de surface de vente ou plusieurs locaux commerciaux édifiés sur une même unité foncière présentant un cumul de surfaces de vente supérieur à 400 m²,
- . l'hébergement touristique s'il s'agit de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- . les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (telles que définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme – cf. destinations reprises dans les dispositions générales du règlement),
- . le changement de destination d'une construction existante dès lors que la destination future correspond à l'une de celles énoncées ci-dessus,
- . les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . les activités à usage industriel, artisanal ou agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 suivant,
- . les éoliennes dans les périmètres de protection des monuments historiques (cf. annexe 6 du P.L.U. : servitudes d'utilité publique) et sur les unités foncières recevant des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- . le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- . les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 suivant,
- . les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- . les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à la réalisation d'opérations, de travaux ou de constructions pouvant être admises dans la zone selon les destinations et les sous-destinations ou le type d'activités autorisés dans le secteur.

1.2. Règles complémentaires par secteurs spécifiques

1.2.1 Dans les secteurs 2AUa,

- . toute nouvelle construction et installation en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné, à l'exception des ouvrages et travaux d'intérêt général, visés au Titre 1, chapitre 5.

- 1.2.2 Sur les linéaires de constructions destinées à des commerces et activités de services, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées en zone U (cf. linéaires en noirs le long des bâtiments concernés), est également interdit au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :
 - . le changement de destination des rez-de-chaussée de ces locaux, à d'autres fins que des activités de commerces ou de services.
- 1.2.3 Dans les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés sur le règlement graphique en zone Ua, conformément à sa légende, sont également interdites :
 - . la création et l'extension de nouvelles constructions principales et d'annexes, à l'exception des cas visés à l'article U2.
- 1.2.4 Dans les espaces à constructibilité limitée identifiés sur le règlement graphique en zone Ua conformément à sa légende, sont également interdits :
 - . la création de nouvelles constructions principales,
 - . le changement de destination ou d'affectation d'un bâtiment en vue de créer un logement.
- 1.2.5 Dans les espaces inconstructibles, concernés par une marge de recul identifiée sur le règlement graphique en zone Ua, conformément à sa légende, sont également interdites :
 - . toute nouvelle construction et installation.
- 1.2.6 Dans les espaces identifiés sur le règlement graphique, en tant que parc, espace d'intérêt paysager à préserver, sont également interdites :
 - . toute nouvelle construction et installation, à l'exception des cas visés au 3.2.3, du chapitre 3 du Titre II (dispositions communes).
- 1.2.7 Pour les espaces boisés à préserver identifiés sur le règlement graphique, conformément à sa légende, sont également interdites :
 - . toute nouvelle construction et installation, sauf cas exceptionnels, selon les dispositions précisées au 3.2.2, du chapitre 3 du Titre II (dispositions communes).

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous condition :

2.1. Règles générales dans la zone Ua (à vocation principale d'habitat)

- . l'extension mesurée des constructions existantes destinées à des activités aux destinations normalement interdites dans ces zones, à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants.
- . l'hébergement hôtelier à condition :
 - o qu'il se limite à la réfection, la déconstruction / construction, l'extension des constructions existantes destinées à l'hébergement hôtelier,
 - o ou à la valorisation d'éléments de patrimoine bâti existant (bâtiments en pierres en bon état),

- . l'extension mesurée des constructions identifiées au titre du patrimoine sous réserve :
 - o qu'elle ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et respecte les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
 - . les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
 - . les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres (en dehors des cas visés à l'article 1), à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 4.2 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

2.2. Règles alternatives, spécifiques à certains secteurs

- 2.2.1 Dans les secteurs d'intérêt urbanistique et paysager (centre-bourg et cœur de Moricq), identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
la construction est admise à condition :
 - o d'être réalisée en harmonie architecturale et paysagère avec les constructions environnantes,
 - o de respecter les dispositions concernant ces secteurs aux articles 4 et 5 suivants du règlement.
- 2.2.2 Dans les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés sur le règlement graphique, conformément à sa légende,
. les possibilités d'extension des constructions principales sont admises à condition de respecter :
 - o les possibilités maximales d'extension précisées au chapitres 4.1.1. et 4.1.2 suivants,
 - o les règles architecturales et d'insertion paysagère précisées au 2.4.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes relatif aux caractéristiques architecturales et urbaines sur ces secteurs).
. la création et l'extension d'annexes sont admises, à condition de :
 - o ne pas excéder une emprise au sol supérieure à 20 m² à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
 - o de rester secondaires par rapport à la construction principale,
 - o de respecter les caractéristiques architecturales et urbaines précisées à l'article 5 suivant.
- 2.2.3 Dans les secteurs de renouvellement urbain, identifiés par une trame spécifique conformément à la légende des documents graphiques réglementaires, au titre des articles L.151-10 et R.151-34. 3°) du code de l'urbanisme,
. la construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat est subordonnée à la démolition des bâtiments existants.
- 2.2.4 Sur les linéaires de constructions destinées à des commerces et activités de services, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées en zone Ua (cf. linéaires en noirs le long des bâtiments concernés) - cf. article 3.2 suivant.
- 2.2.5 En espace à constructibilité limitée, tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. règlement graphique),
. la création et l'extension d'annexes sont admises, sous réserve qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.6 Dans les parties de secteurs Ua localisées dans le périmètre de proximité de bâtiments d'exploitation agricole,

- . l'extension mesurée des constructions principales existantes, à condition :
 - o que leur extension soit réalisée à l'opposé des bâtiments d'exploitation les plus proches, sauf en cas d'impossibilité justifiée,
- . l'extension et la création d'annexes de la construction principale à condition :
 - o qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

2.2.7 Dans les secteurs concernés par des O.A.P.

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à condition :
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
 - o de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

2.2.8. Dans les secteurs 1AUa, concernés par des O.A.P.

- . les constructions nouvelles destinées à l'habitation et celles destinées aux commerces de détail, à l'artisanat ou aux services, compatibles et en lien avec l'habitat, sous réserve de rester secondaires par rapport à l'habitat, sont admises à condition
 - o d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur 1AU concerné,
 - o d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur 1AU concerné (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.),
 - o de respecter les dispositions précisées à l'article 3 suivant.

ARTICLE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Objectifs de mixité sociale

Les projets d'aménagement réalisés sur les secteurs, délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, devront comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux tout en étant en compatibilité avec les O.A.P. les concernant.

N° OAP sectorielle (pour identification)	Nom / localisation secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser
1	Centre-bourg Ouest - Rue du Moulin du Plessis	8	4
2	Rue du Stade / Rte de La Dugeonnière	20	6
5	Route de la Roche sur Yon	13	4
6	Rue du 8 mai - secteur Est	22	4
7	Rue de la Tranche	27	6
9	Reliquat rue Antoine Lavoisier Ouest	18	4
10a	Ilot SUD visé par l'emplacement réservé n° 9 - Rue Nationale	24	100 % des logements de l'ilot SUD

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres :

- la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (nombre arrondi à la valeur la plus proche, calculée sur la base des valeurs définies ci-après).

3.2 Objectifs de mixité fonctionnelle : secteurs à diversité commerciale

Sur les linéaires de locaux commerciaux, identifiés sur le règlement graphique le long des rues désignées sur le plan ci-après (cf. linéaires noirs),

les constructions issues d'opérations de démolition / construction, de réhabilitation ou de requalification des bâtiments existants, doivent conserver un rez-de-chaussée présentant au moins sur une partie du linéaire concerné, une vitrine commerciale ou de services donnant sur la rue.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions peut être limitée selon les secteurs, comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessous. Elle doit aussi prendre en compte le minimum d'espaces libres à conserver en espaces non imperméabilisés.

ZONES / SECTEURS	Emprise au sol maximale * (coefficients par rapport à la surface de l'unité foncière concernée par un projet)	Surface d'espaces libres à conserver en espace non imperméabilisé par unité foncière
ZONE Ua (agglomération) sauf cas précisés ci-après	Non réglementée	U. f. ≤ 300 m ² : 10 % U. f. > 300 m ² : 40 %
Secteur U d'intérêt urbanistique et paysager du centre-bourg et du cœur de Moricq	Non réglementée	U. f. ≤ 300 m ² : 10 % U. f. > 300 m ² : 40 %
Secteur U d'intérêt patrimonial	<u>Extension limitée</u> de la construction principale : 10 % de l'emprise au sol de la construction existante (à la date d'approbation du PLU) <u>Annexes nouvelles + extensions d'annexes existantes</u> : 40 m ² maximum	cf. espaces verts à préserver reportés sur le règlement graphique
ZONES 1AUa / 2AUa	Non réglementée	20 % pouvant être ventilés librement par l'aménageur

U. f. = unité foncière

L'emprise au sol d'un abri de jardin ne doit pas excéder 15 m².

4.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

1. Hauteur maximale des constructions principales

La hauteur maximale* des constructions principales* est réglementée comme suit, selon les secteurs :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des constructions principales	
	A l'égout de toiture (toitures traditionnelles)	Au sommet de l'acrotère (Toits-terrasses ou partie de toits traitée en toitures terrasses)
ZONE Ua (agglomération) sauf cas précisés ci-après	6 mètres	7 mètres
sous réserve de dispositions particulières précisées par les OAP (orientations d'aménagement et de programmation cf. pièce n° 3 du P.L.U.)		
Secteur U d'intérêt urbanistique et paysager du centre-bourg et du cœur de Moricq	6 mètres	6 mètres
Secteur U d'intérêt patrimonial	Respecter la hauteur maximale du bâtiment existant, faisant l'objet de réfection, reconstruction ou d'extension	
ZONES 1AUa / 2AUa	6 mètres	7 mètres
	sous réserve de dispositions particulières précisées par les OAP (orientations d'aménagement et de programmation cf. pièce n° 3 du P.L.U.)	

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et des services publics, pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

2. Hauteur maximale des annexes

La hauteur maximale* des annexes* des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

ZONES / Secteurs	Hauteur maximale des annexes* de l'habitation mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère		Cas de l'annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative
	à plus de 3 m des limites séparatives	A 3 m ou à moins de 3 m des limites séparatives	
Ensemble des secteurs à dominante d'habitat	5 m	3,2 m	Hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative

La hauteur maximale d'un abri de jardin ne doit pas excéder 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

4.1.3. Règles alternatives selon le contexte

1. Une hauteur supérieure sera possible dans les cas suivants :

- Pour une construction (sauf abris de jardin) venant s'accorder à une construction de hauteur* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

2. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

4.2 Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

D'une part, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions générales précisées au chapitre 2, du titre II précédent.

D'autre part, les constructions principales doivent être implantées en cohérence et en harmonie avec les constructions riveraines et environnantes, afin d'assurer une harmonie des façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée, sous réserve de respecter, s'il y a lieu, les principes émis par des orientations d'aménagement et de programmation.

En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié :

- en recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à moins de 3 m voire à l'alignement de la voie ou de la place publique si cette implantation est justifiée par :
 - o l'implantation des constructions riveraines, ou
 - o l'extension d'une construction existante déjà implantée à l'alignement ou à moins de 3 m de la voie ou de l'emprise publique, ou
 - o pour être en compatibilité avec des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) relatives au secteur concerné.

Dans tous les cas, sur l'ensemble des secteurs à dominante d'habitat, l'entrée d'un garage (en tant qu'annexe, qu'elle soit intégrée ou non à l'habitation) doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la voie publique le desservant.

Les abris de jardin doivent être implantées à l'arrière de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique la desservant. Des aménagements à cette règle sont possibles dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât.

b) Règles complémentaires ou spécifiques relatives à des secteurs

En secteur d'intérêt urbanistique et paysager (centre-bourg et cœur de Moricq)

Les constructions principales doivent être établies à l'alignement des voies ou de places publiques assurant l'accès à la construction.

A titre exceptionnel, un recul de la voie ou de l'emprise publique peut être admis dans les cas suivants :

- pour les constructions destinées à des commerces, services ou à des équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'il soit justifié par leur fonctionnement ou des besoins spécifiques liés à leur fonctionnement.
- pour des raisons techniques ou de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

En secteur 1AUa

Les constructions principales peuvent être établies à l'alignement ou en recul des voies ou emprises publiques, ces règles devant être précisées et justifiées par le porteur de projet dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales applicables à tous les secteurs à dominante d'habitat

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative donnant sur la voie ou la place publique et/ou
- en recul par rapport aux autres limites séparatives : dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère des lieux.

Les piscines non couvertes doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives (bassin de piscine pris pour référence).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris) quelle que soit la hauteur du mât.

b) Règles spécifiques relatives à des secteurs

En secteur d'intérêt urbanistique et paysager (centre-bourg et cœur de Moricq)

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites latérales de l'unité foncière*, donnant sur la voie ou la place publique les desservant.

c) Des dispositions différentes de celles mentionnées au 4.2.2 ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les retraits fixés au 4.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante à condition de ne pas réduire davantage le recul existant ou en respectant un recul supérieur à celui-ci ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

5.1.1. Règles générales

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; 2.4.1 et 2.4.2

5.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales

5.1.2.1 Cas des équipements d'intérêt collectif et des services publics

Les règles suivantes ne s'imposent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

5.1.2.2 Cas des constructions existantes : réfection, reconstruction, extension

En cas de réfection, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, peuvent être conservées ou reprises les caractéristiques architecturales initiales de ces constructions.

A défaut, les règles suivantes s'appliquent.

5.1.2.3 Cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, inventoriés sur le règlement graphique

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.4.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

5.1.2.4 La toiture des constructions principales

a) Toitures traditionnellement admises

La toiture des constructions principales doit avoir deux versants principaux symétriques ou quatre pans.

Les couvertures doivent être en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangée. Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées.

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 35° ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.

b) Cas des toitures terrasses ou arrondies pouvant être admises en dehors des secteurs d'intérêt patrimonial

Dans les secteurs d'intérêt patrimonial (cf. règlement graphique), seules sont admises les toitures de type traditionnel. Les toitures terrasses et les toitures arrondies sont interdites.

Dans les secteurs d'intérêt urbanistique et paysager (cf. règlement graphique), les toitures terrasses ou arrondies peuvent être admises dans les conditions suivantes :

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 25 °), peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- en tant que volumes secondaires ou de liaison,
- sans pouvoir excéder environ 30 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol
- à condition de ne pas être visibles de la voie ou de l'espace public et d'être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Sur les autres secteurs des zones à dominante d'habitat (Ua et AUa), les toitures terrasses sont admises. Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

c) Règles alternatives : dérogations possibles aux toitures de type traditionnel visées au a)

Les dispositions précisées au a) ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- Les toitures d'abris de piscines, de piscines, de vérandas, de pergolas, de préaux ou de carports,
- Les toitures de locaux à usage exclusif de commerces et de services, sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial.
- La mise en place de dispositifs recourant à des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques), sauf dans les secteurs d'intérêt patrimonial et dans les cas visés au 2.4.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

5.1.2.5 **Les façades des constructions principales**

a) Aspect général des façades

Les bâtiments d'intérêt patrimonial font l'objet de dispositions précisées au 2.4.2, du chapitre 2, du Titre II (dispositions communes).

Les façades doivent être de teinte claire (blanc cassé), sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une très légère tolérance, ne pouvant excéder 10 % des surfaces de façades, pourra être acceptée pour des teintes devant rester en harmonie avec la teinte claire et avec celle des contrevents.

Les couleurs vives sont admises sur les menuiseries pour les locaux de commerces et de services.

Peuvent être admis :

- le bardage bois devant être de ton clair,
- toute vêteure de qualité de couleur du bois naturel, devant être de ton clair.

b) Types de traitement et d'aspect proscrits en façades

Sont interdits en façades :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être enduits,
- Le recours à des moyens de fortune,
- Les plaques ondulées,
- Les tôles (galvanisées ou non),
- Les papiers goudronnés,
- Les couleurs et teintes vives, sauf si elles n'excèdent pas plus de 10 % du cumul des surfaces des façades (pouvant être réparties librement sur une ou plusieurs façades).

5.1.2.6 **Cheminées**

Le conduit d'évacuation (cheminée, aération,...) doit être intégré au volume de construction, sans saillie extérieure en façade ou en pignon. A défaut, il devra être maçonnié.

5.1.3. Dispositions relatives aux annexes

5.1.3.1 **Règles générale sur les volumes et gabarits des annexes**

Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

5.1.3.2. La toiture des annexes

- a) La pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale. Les toits terrasses sont admis.
- b) Les toitures doivent reprendre l'aspect de la construction principale en secteur d'intérêt urbanistique et paysager ou en secteur d'intérêt patrimonial. Dans le reste des secteurs à dominante d'habitat, elles doivent au moins présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

5.1.3.3 Les façades des annexes

Le traitement des façades doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Les matériaux et aspects prohibés dans le traitement des façades des constructions principales (cf. 5.1.2.5 b) le sont aussi pour les annexes.

5.1.3.4 Cas particuliers

a) L'abri de jardin

Rappel : l'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 15 m² et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Son aspect extérieur doit être similaire à celui de la construction principale ou être en bois.

b) L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas et serres n'est pas réglementé.

5.1.4. Clôtures

5.1.4.1 Dispositions générales

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures constituées de murs et murets de qualité existants (en pierres) doivent être conservées, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique.

Les clôtures et les portails devront être conçus :

- en harmonie avec la construction principale et participer autant que faire se peut à l'identité urbaine du quartier perçue depuis l'espace public,
- en harmonie avec l'environnement naturel dès lors que les clôtures sont réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles.

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages.

5.1.4.2 Types de clôtures interdits

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton brut, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets et films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...),
- les claustras.

5.1.4.3 Types de clôtures admis

- a) Clôtures admises sur l'ensemble des secteurs à dominante d'habitat (Ua, AUa) sauf dans les secteurs d'intérêt urbanistique et paysager

Types de clôtures admis	Hauteur maximale (en mètre)
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u>	<u>1,40 mètre</u>
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou enduit des deux faces - un mur de gabions en pierres ou en aggloméré - un muret de 0,50 m pouvant être surmonté : <ul style="list-style-type: none"> . de lisses, ajourées ou non, - une haie vive composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage souple soudé implanté côté propriété ou côté rue 	<ul style="list-style-type: none"> 1,40 m 1,40 m 1,40 m (l'ensemble, avec le muret) 1,40 m
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	<u>2,00 mètres</u>
<ul style="list-style-type: none"> - un mur de pierres ou enduit des deux faces - un muret de 0,50 m pouvant être surmonté : <ul style="list-style-type: none"> . de lisses non ajourées . d'une grille de hauteur maximale de 1,50 m, . de panneaux ou palissades (bois, béton). - Les clôtures constituées de brandes - un grillage soudé pouvant reposer sur un soubassement de 0,4 m maximum, doublé d'une haie vive d'essences locales - une haie vive composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage souple soudé implanté côté propriété (grillage sur un soubassement) 	<ul style="list-style-type: none"> 2,00 m 2,00 m (l'ensemble, avec le muret) 2,00 m 2,00 m (l'ensemble, y compris le soubassement) 2,00 m
<u>En limite de zone naturelle ou agricole</u> <u>un grillage souple et doublé d'une haie vive d'essences locales</u>	2,00 m

b) Clôtures admises dans les secteurs d'intérêt urbanistique et paysager

Types de clôtures admis	Hauteur maximale (en mètre)
1. <u>Clôtures en façade sur rue et en limite d'emprise publique ou collective</u>	1,40 mètre
- un mur de pierres ou enduit des deux faces	1,40 m
2. <u>Clôtures en limite séparative</u>	2,00 mètres
- un mur de pierres ou enduit des deux faces	2,00 m
- un muret de 0,50 m pouvant être surmonté d'une grille de hauteur maximale de 1,50 m,	2,00 m (l'ensemble, avec le muret)
- un grillage soudé pouvant reposer sur un soubassement de 0,4 m maximum, doublé d'une haie vive d'essences locales	2,00 m (l'ensemble, y compris le soubassement)
- une haie vive composée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage souple soudé implanté côté propriété (grillage sur un soubassement)	2,00 m

5.1.4.3 Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour la restauration de murs de clôtures à l'identique.

ARTICLE 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations en matière de traitement environnemental sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 3) du règlement.

ARTICLE 7

STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 4) du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les obligations en matière d'équipements, de desserte par les voies et réseaux sont fixées dans les règles générales (titre II, chapitre 5) du règlement.

Des dispositions spécifiques peuvent être précisées par les O.A.P. (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions doivent être compatibles.

